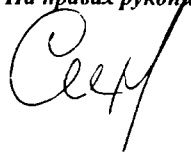


0-497184

На правах рукописи



СИРАЗЕТДИНОВ РУСТЕМ МАРАТОВИЧ

**МЕТОДОЛОГИЯ ИННОВАЦИОННОГО РАЗВИТИЯ ИНВЕСТИЦИОННО-
СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА
(на примере Республики Татарстан)**

**Специальность 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством:
(управление инновациями; экономика, организация и управление
предприятиями, отраслями, комплексами: строительство)**

АВТОРЕФЕРАТ

**диссертации на соискание ученой степени
доктора экономических наук**

**Казань
2011**

Диссертация выполнена в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Казанский государственный архитектурно-строительный университет»

Научный консультант: доктор экономических наук, профессор
Загидуллина Гульсина Мансуровна

Официальные
оппоненты **Морыженков Владимир Алексеевич**
доктор экономических наук, профессор,
ФГБОУ ВПО «Государственный университет
управления», заведующий кафедрой «Управление
финансовыми рисками»

Шиндина Татьяна Александровна
доктор экономических наук, профессор, ФГБОУ ВПО
«Южно-Уральский государственный университет»,
(национальный исследовательский), заведующий
кафедрой «Финансовый менеджмент»

НАУЧНАЯ БИБЛИОТЕКА КФУ



0000741249

Шинкевич Алексей Иванович
доктор экономических наук, профессор, ФГБОУ ВПО
«Казанский национальный исследовательский
технологический университет», заведующий кафедрой
«Логистика и управление»

Ведущая организация ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный
инженерно-экономический университет»

Защита состоится 23 марта 2012 года в 14 часов 00 мин.
на заседании объединенного диссертационного совета ДМ 212.080.08 при ФГБОУ
ВПО «Казанский национальный исследовательский технологический университет»
по адресу: 420015, г.Казань, ул. К.Маркса, д.68, в зале заседаний ученого совета.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ФГБОУ ВПО «Казанский
национальный исследовательский технологический университет»

Автореферат разослан «22» февраля 2012 г.

Ученый секретарь диссертационного совета,
кандидат экономических наук, доцент

А.В. Морозов

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Основным фактором повышения конкурентоспособности российской экономики в современных условиях является инновационная деятельность. Переход экономики на инновационный путь развития выступает определяющим фактором дальнейшего роста уровня жизни населения. Однако в условиях смены технологических укладов в мировой экономике остается дискуссионным вопрос о том, что именно может стать источником долгосрочного экономического роста. Проблема определения «точек роста» – видов экономической деятельности, их емкости и мультиплицирующего влияния на смежные отрасли, которые становятся ключевыми факторами экономического роста на инновационной основе, еще не имеет достаточного методологического обоснования.

Анализ современных тенденций развития жилищного строительства в России показывает, что одной из таких точек роста может стать комплексная жилая застройка, освоение и развитие территорий, которая является местом притяжения и интеграции инновационных решений, генератором спроса на новые разработки и технологии, материалы, методы управления.

Российский рынок недвижимости - один из самых быстрорастущих в мире. Эта отрасль экономики все более активно привлекает отечественные и зарубежные инвестиции, в связи с чем высокое качество работ как в сфере создания, так и управления недвижимостью, становится главной целью многих участников инвестиционного процесса.

В настоящее время актуальной, но недостаточно исследованной народно-хозяйственной проблемой является решение вопросов комплексного управления жилищными программами в рамках формирования рынка доступного жилья.

Обзор существующих направлений и тенденций развития профессионального управления недвижимостью показал, что в рамках сложившейся в настоящее время парадигмы отсутствует научно-методическая проработка особенностей инвестиционно-строительной деятельности, и в том числе - специфика современного управления инвестиционными проектами.

Также в российской теории профессионального управления недвижимостью недостаточно рассмотрены научно-практические аспекты развития сегмента жилищного рынка комплексной жилой застройки. Это препятствует эффективному предложению жилья на первичных рынках и в недостаточной степени формирует территориальные рынки доступного жилья.

Актуальность темы, ее перспективный характер, необходимость разработки методологически обоснованных и отвечающих современным тенденциям развития

экономики концептуальных подходов к преодолению проблем, связанных с формированием системы стратегического управления и инновационного развития инвестиционно-строительного комплекса региона, определили круг проблем, решаемых в данном исследовании.

Степень разработанности научной проблемы.

Комплексное рассмотрение проблемы инновационного развития экономики опирается на базовые категории ряда научных концепций и теорий. Значительный вклад в исследование процессов инновационного развития внесли работы зарубежных авторов: Р.Акоффа, В.Беренса, П.Друкера, Д.Кларка, Б.Лундвала, Г.Менша, Р.Нельсона, К. Перес, Б.Санто, Б.Твисса, Д.Уиллера, Р.Фостера, Й.Шумпетера и др.

Основные направления перехода на инновационный путь развития различных отраслей экономики, вопросы интенсификации экономического роста рассмотрены в трудах отечественных экономистов, таких как С.Б. Авдашева, А.С. Аникиева, И.Р. Ахметзянова, О.С. Бебгенко, Г.В. Бисеров, В.Е. Богаров, Г.В. Вилисов, С.Ю. Глазьев, С.В. Киселев, Н.Д. Кондратьев, М.С. Нетесова, О.М. Олейник, М.Ю. Погорелко, Б.Н. Порфирьев, С.С. Сулакшин, К.Ю. Тотьев, Ю.В. Яковец и др. Общие теоретические и методологические подходы к разработке инновационного типа развития экономики, управления инновациями раскрыты в научных трудах: Ю.П. Алексеева, Ю.В. Блохина, А.В. Белоусова, Л.М. Гохбера, С.Д. Ильенковой, Д.И. Кокурина, В.А. Лисичкина, Р.Г. Медынского, В.А. Морыженкова, В.С. Пудича, Р.А. Фатхутдинова, Е.Бухвальда, С.Ю. Ягудина, Х.Велу, А. Ослунда, Д. Стори и др.

Основные представления о сущности и классификации новшеств и инноваций, существенные аспекты институционального обеспечения инновационного развития и методологии организационно-экономического развития инновационных хозяйственных систем рассмотрены в работах отечественных и зарубежных исследователей: В.В. Авиловой, Е.П. Ардашевой, А.В. Васильева, И.В. Гилязутдиновой, Дж.А. Гобсона, Ш.Ш. Губаева, Г.И. Гумеровой, В.В. Горшкова, Н.П. Иващенко, Л.С. Маркова, А.Г. Маркова, М.В. Николаева, А.Г. Поршнева, А.И. Шинкевича, А.Г.Фонтова, Ф.И. Шамхалова, Е.В. Шатровой, Э.А. Уткина, О.М. Хотяшевой и др.

Проблемами поиска эффективных способов инвестиционно-строительной деятельности занимались видные ученые. Среди них имена: И.Г. Галкина, Б.Я. Ионаса, А.В. Карасева, Я.А. Рекитара, создавших основы экономики строительства. Значительный вклад в решение проблем инвестиционно-строительной деятельности внесли следующие ученые-экономисты: С.И. Абрамов, В.В. Бузырев,

Б.А. Волков, Х.М. Гумба, Г.М. Загидуллина, М.И. Каменецкий, Н.Ф. Костецкий, Ю.П. Панибратов, Е.П. Панкратов, А.Н. Плотников, А.Б. Петрухин, А.И. Романова, В.М. Серов, Б.Б. Хрусталева, Т.А. Шиндина и др.

Проблемам эффективного функционирования компаний в сфере строительства и недвижимости, в том числе девелоперских, анализа рынка недвижимости и инвестирования в недвижимость посвящены исследования А.Н. Асаула, С.А. Баронина, И.Т. Балабановой, И.К.Беляева, П.Г. Грабового, Н.В. Васильевой, В.В. Куценко, С.Н. Максимова, О.В. Максимчук, Е.С. Озерова, А.М.Платонова, Е.Б. Смирнова, Г.М. Стерника, Е.И. Тарасевича.

Исследованию и разработке теоретических и практических вопросов в области стоимостного управления объектами недвижимости, посвящены работы таких ученых, как С.В.Валдайцев, П.Дойль, Т.Коллер, Т.Коупленд, Д.Муррин, а также работы ученых - нобелевских лауреатов: Р.Г.Коуза, М.Миллера, Ф.Модильяни.

Не снижая значимости имеющихся исследований, отметим, что комплексного решения проблемы инновационного развития инвестиционно-строительного комплекса на сегодняшний момент не существует. Недостаточный уровень проработки данной проблемы, ее актуальность и возрастающая практическая значимость обусловили выбор темы и цели диссертационного исследования.

Цель и задачи научного исследования.

Цель диссертационного исследования состоит в развитии и обосновании методологии инновационного развития инвестиционно-строительного комплекса на основе девелопмента комплексной жилой застройки.

Реализация поставленной цели исследования предполагает постановку и решение следующих задач:

1. Разработать методологический подход к исследованию инновационных факторов экономического развития инвестиционно-строительного комплекса, уточнить базовые представления об инновационном развитии инвестиционно-строительного комплекса и на основе систематизации совокупности концептуальных подходов выявить пусковые и адаптационные механизмы инновационного развития, сформировать понятийный аппарат исследования.
2. Обосновать гипотезу о ключевой роли инвестиционных циклов в долгосрочном направлении развития экономики и сформировать инновационный механизм воздействия инвестиций на конъюнктуру рынка строительных услуг.
3. Разработать методологию оценки уровня инновационной активности субъектов инвестиционно-строительного комплекса.

4. Рассмотреть стратегии развития регионального инвестиционно-строительного комплекса в зависимости от характеристик внешней среды.
5. Осуществить формализацию связей факторов, определяющих уровень инновационного развития инвестиционно-строительного комплекса.
6. Методологически обосновать применение стоимостного подхода к управлению в сфере недвижимости.
7. Разработать методические рекомендации по управлению региональными жилищными программами.
8. Систематизировать основные направления по совершенствованию процесса инновационного развития инвестиционно-строительного комплекса.
9. Уточнить методику стратегического планирования и разработать модель рационального портфеля девелопера в рамках комплексного освоения и развития территорий для жилищного строительства.
10. Выявить специфику и сформировать методический инструментарий оценки эффективности управления объектами недвижимости в системе девелопмента комплексной жилой застройки.

Объектом исследования являются особенности и процессы функционирования и инновационного развития субъектов инвестиционно-строительного комплекса.

Предметом исследования является теория и методология инновационного развития инвестиционно-строительного комплекса, в частности, методы и модели комплексного управления инвестиционными жилищными программами на основе девелопмента.

Теоретической и методологической основой диссертационного исследования послужили труды отечественных и зарубежных ученых по актуальным проблемам инновационного развития экономики, диалектический метод, предопределяющий изучение явлений в их постоянном развитии и взаимосвязи, объективные экономические закономерности, основы институциональной экономики, современная теория экономического роста, теория эффективного управления социально-экономическими системами, теория стоимостного управления недвижимостью и другие научные концепции современной экономической науки.

В процессе исследования использовались общенаучные методы познания, в частности, методы системного подхода к решению проблем, а также такие методы, как анализ, синтез, единство логического анализа, анализ существенности статистических гипотез и взаимосвязей, экспертный опрос, теория принятия решений, теория рисков, методы экономико-математического моделирования,

корреляционно-регрессивного анализа, имитационного моделирования, прогнозирования и др.

Информационную базу исследования составили нормативно-правовые акты органов государственной власти РФ и РТ, данные Федеральной службы государственной статистики и Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Республике Татарстан, Министерства строительства, архитектуры и ЖКХ РТ, материалы периодической научной печати, а также эмпирические материалы, содержащиеся в публикациях отечественных и зарубежных авторов, аналитические материалы по результатам финансово-хозяйственной деятельности предприятий инвестиционно-строительного комплекса, отчеты аналитиков в инновационной сфере, ресурсы глобальной информационной системы Интернет.

Соответствие содержания диссертации избранной специальности.

Работа выполнена в соответствии с пунктом 2. Управление инновациями: 2.1. Развитие теоретических и методологических положений инновационной деятельности; совершенствование форм и способов исследования инновационных процессов в экономических системах; 2.2. Разработка методологии и методов оценки, анализа, моделирования и прогнозирования инновационной деятельности в экономических системах; 1.3. Экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство): 1.3.67. Теоретические и методические основы разработки и внедрения инноваций в основные, вспомогательные и обслуживающие производственные процессы по созданию, эксплуатации и обслуживанию объектов недвижимости Паспорта специальности ВАК Министерства образования и науки РФ (экономические науки): по специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством.

Научная новизна диссертационного исследования заключается в разработке и научном обосновании методологии инновационного развития инвестиционно-строительного комплекса на основе концепции деvelopeмента, реализуемой в моделях инвестирования и комплексного управления инвестиционными жилищными программами в рамках формирования рынка доступного жилья.

В числе наиболее важных результатов, определяющих новизну и значимость проведенного исследования, можно выделить следующие:

По специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (управление инновациями):

1. Разработан методологический подход к исследованию инновационных факторов экономического роста инвестиционно-строительного комплекса.

который, в отличие от ранее сформированных подходов, базируется на теории технологических укладов, что позволило выявить закономерности формирования и развития инновационных «точек роста» строительной сферы. экономики в рамках перехода к новому технологическому укладу, разработать механизмы стратегической ориентации процессов расширенного инновационного воспроизводства в инвестиционно-строительной сфере.

2. На основе ретроспективного анализа и моделирования закономерностей и тенденций в развитии инвестиционно-строительной деятельности доказана гипотеза о возникновении в рамках инвестиционно-строительного цикла циклических колебаний небольшой периодичности и продолжительности, оказывающих позитивное влияние на поддержание темпов экономического роста. рассмотрен механизм воздействия инвестиций на конъюнктуру рынка строительных услуг, что позволило сделать вывод о ключевой роли инвестиционных циклов в долгосрочном направлении развития экономики.

3. Разработаны методологические принципы рационального использования производственного и инвестиционного потенциала региона как основы инновационно-устойчивого функционирования инвестиционно-строительного комплекса. Предложена система мультипликативных многофакторных моделей инновационного экономического роста предприятий инвестиционно-строительного комплекса на основе ресурсного подхода, что послужило основой для количественной оценки уровня инновационной активности инвестиционно-строительного комплекса на базе определения показателей ресурсоотдачи.

4. Разработаны методологические основы формирования стратегии развития и соответствующие им ключевые инновации регионального инвестиционно-строительного комплекса в зависимости от характеристик внешней среды и определяющие вариантность инновационного развития по направлениям: а) реализация стратегии выживания в условиях резкого сокращения спроса на строительную продукцию, связанного с жесткой финансовой и денежно-кредитной политикой государства; б) экстенсивное расширение строительного производства, направленное на освоение большей доли рынка в условиях стимулирующей кредитной политики; в) инновационное развитие производства при наличии эффективного спроса в условиях жесткой конкуренции с другими строительными предприятиями и иностранными инвесторами на фоне умеренно-жесткой кредитной политики.

5. Проведено экономико-математическое моделирование взаимосвязей инвестиционных факторов, объективно возникающих в экономической сфере инвестиционно-строительного комплекса. На основе исследования факторного

пространства с использованием метода главных компонент выявлены латентные структуры, определяющие влияние факторов внешней среды на инновационное развитие инвестиционно-строительного комплекса и представляющие собой основные факторы, характеризующие денежно-кредитную политику, уровень развития рынка недвижимости и платежеспособный инвестиционный спрос.

6. Разработаны методологические положения стоимостного подхода к управлению в сфере недвижимости, отражающего выявленные инновационные виды российского девелопмента, трудно формализуемые в рамках классических подходов к оценке результативности экономического роста, что позволяет осуществить количественную и комплексную оценку эффективности реализуемой инновационной управленческой стратегии с учетом специфических особенностей воспроизводства в рамках комплексного освоения и развития территорий.

По специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами: строительство):

1. Сформирована модель управления платежеспособным спросом населения на региональном рынке доступного жилья, включающая научно-методические рекомендации по управлению инвестиционными жилищными программами и обоснованные механизмы кредитования и инвестирования в жилищное строительство.

2. Обоснованы основные направления по совершенствованию процесса инновационного развития инвестиционно-строительного комплекса, в частности, выявлены основные компоненты стратегического управления инвестициями в комплексную застройку, освоение и развитие территорий, включающие механизм государственно-частного партнерства, алгоритм привлечения инвестиций в комплексные инвестиционные проекты и программы по созданию жилых, социальных и инфраструктурных комплексов.

3. На основе предложенного стоимостного подхода к управлению инновационным развитием сформирована модель рационального инвестиционного портфеля девелопера, критерием выбора которого выступает максимально возможный прирост чистого инвестиционного дохода, что решает проблему, связанную с наиболее выгодным использованием временно ограниченных инвестиционных средств ради максимизации будущей стоимости компании. Обоснован обобщающий показатель для оценки эффективности деятельности девелоперской компании.

4. Предложен метод оценки эффективности управления объектами недвижимости в рамках комплексной жилой застройки, освоения и развития

территорий. Использование модифицированных положений концепции управления стоимостью в жизненных циклах деvelopeмента объектов недвижимости позволило объяснить изменения стоимости объекта в процессе управления и дать представление о том, какая часть рыночной стоимости объекта недвижимости выражена его свойствами как актива, а какая – эффектом управления, что, в свою очередь, позволяет потенциальному инвестору оценить степень рискованности вложений в объект недвижимости.

Теоретическая и практическая значимость исследования заключается в том, что разработанная методология инновационного развития инвестиционно-строительного комплекса конкретизирована в теоретических и научно-практических моделях, методиках и механизмах, вносит существенный вклад в теорию инновационного развития и может быть использована в рамках управления инвестиционно-строительным комплексом региона и практики совершенствования взаимоотношений участников инвестиционного процесса.

Практическая значимость исследования определяется возможностью применения разработанного в диссертации методологического подхода к исследованию особенностей и перспектив развития инвестиционно-строительного комплекса в условиях становления инновационной экономики, а также при формировании инновационной политики, официальных программных документов в инвестиционно-строительной сфере.

Основные положения и выводы диссертации могут быть применены при разработке механизма стратегического планирования деятельности девелоперской компании в сфере профессионального управления недвижимостью.

Разработанные автором методические подходы к оценке уровня инновационного развития инвестиционно-строительного комплекса могут быть использованы при прогнозировании направлений инновационного развития и принятии решений о ключевых точках инвестирования средств и выработки инновационных стратегий развития предприятий инвестиционно-строительного комплекса региона.

Апробация и внедрение результатов работы. Основные положения диссертации были доложены, обсуждены и получили положительную оценку на международных и всероссийских конференциях, в том числе: республиканских научных конференциях (Казань, 2002-2010); на международных: I международная научно-практическая конференция «Проблемы строительного производства и управления недвижимостью» (Кемерово, КузГТУ, 2010г.), II международная научно-практическая конференция «Инновационная стратегия развития предприятий региона» (МНИЦ ПГСХА, Пенза 2010г.), II Международная научная

конференция «Актуальные проблемы и современное состояние общественных наук в условиях глобализации» (Москва, 2011г.), II Международная научно-практическая конференция «Экономика и технологии: инновации и модернизация» (г.Чехов, Московская область, 2011г.), III Международная научно-практическая конференция «Модернизация народного хозяйства. Приоритеты развития» (г.Троицк, Московская область, 2011г.), IX Международная научно-практическая конференция «Опыт и проблемы социально-экономических преобразований в условиях трансформации общества: регион, город, предприятие» (Пенза, 2011г.), III Международная научная конференция: Актуальные проблемы и современное состояние общественных наук в условиях глобализации» (Москва, 2011г.), IV Международная научная конференция: Актуальные проблемы и современное состояние общественных наук в условиях глобализации» (Москва, 2011г.).

Результаты исследования приняты к использованию в деятельности Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан при разработке Программы устойчивого развития строительного комплекса Республики Татарстан, а также Программы развития производительных сил Республике Татарстан на основе кластерного подхода на период до 2020г. Разработанные автором методические и практические рекомендации приняты в практике Государственного унитарного предприятия «Татинвестгражданпроект». Комитета земельных и имущественных отношений, Управления капитального строительства и реконструкции г.Казани, Управления жилищной политики города Казани" при определении выкупной стоимости земельных участков и имеющихся на них улучшений для государственных и муниципальных нужд.

Достоверность полученных автором научных результатов основана на:

-учете современных научных теорий и методов исследования экономических систем, позволяющих получить достоверные результаты, подтверждающие исходную гипотезу исследования;

- оценке сопоставления теоретических положений и практических результатов, полученных автором в процессе исследования.

Полученные в результате исследования предложения опубликованы в монографиях, статьях, научно-технических отчетах, методических рекомендациях, учебниках и учебных пособиях.

Публикации. По теме диссертации опубликовано 44 работы, общим объемом научных публикаций, выполненных лично автором, - 52,34 п.л., в том числе: 7 монографий, из них одна авторская объемом 24,3 п.л. и 18 научных статей в ведущих рецензируемых журналах перечня ВАК РФ.

Структура работы. Диссертационное исследование состоит из введения, пяти глав, заключения, библиографического списка и приложений.

Во введении обоснована актуальность темы диссертационного исследования, показана степень ее разработанности в научных трудах отечественных и зарубежных ученых, определены цель и задачи, охарактеризована исходная теоретико-методологическая база и информационные источники исследования, обозначены элементы научной новизны, показаны теоретическая и практическая значимость полученных результатов и направления их апробации.

В первой главе «Теоретические и методологические подходы к формированию инновационной экономики» рассмотрен генезис научных взглядов на проблему инновационного развития экономики, дополнен и уточнен для целей исследования понятийный аппарат в области инновационного развития, рассмотрены основные предпосылки для развития инновационной экономики на основе зарубежного опыта.

Во второй главе «Методологические основы инновационного развития инвестиционно-строительного комплекса» проведен анализ влияния факторов внешней среды на деятельность инвестиционного комплекса, выявлены главные компоненты, формирующие макроэкономическое воздействие на инновационное развитие инвестиционно-строительного комплекса, проведен ретроспективный анализ тенденций и закономерностей в развитии инвестиционно-строительной деятельности, рассмотрены факторы, обуславливающие инвестиционный цикл в экономике, проведено стратегическое прогнозирование основных показателей инвестиционно-строительной деятельности на основе сценарного подхода разработана система экономико-математических моделей, позволяющая определить уровень инновационного развития инвестиционно-строительного комплекса.

В третьей главе «Методические подходы к моделированию экономического механизма управления инвестиционными жилищными программами» рассмотрены сценарии развития жилищного строительства, особенности управления инвестиционными проектами комплексного освоения и развития территорий для жилищного строительства, исследован отечественный и зарубежный опыт развития концепции девелопмента в инвестиционно-строительной сфере, предложена модель управления платежеспособным спросом населения на региональном рынке жилья.

В четвертой главе «Методологические подходы к стратегическому планированию в девелоперской компании на основе стоимостной модели управления» рассмотрены управленческие инновации как фактор увеличения

стоимости девелоперской компании, предложены методические подходы к формированию рационального инвестиционного портфеля девелопера, рассмотрены методы оценки эффективности управления объектами недвижимости в рамках комплексного освоения, развития и жилой застройки территорий. Разработана экономико-математическая модель прогнозирования инвестиционного спроса.

В пятой главе «Государственное регулирование инновационного развития инвестиционно-строительного комплекса (на примере Республики Татарстан)» рассмотрены инвестиционные инструменты стимулирования жилищного строительства, подходы к организации государственного регулирования инновационных процессов на региональном уровне, предложены меры по активизации инновационной деятельности в инвестиционно-строительном комплексе Республики Татарстан, направленные на формирование рынка доступного жилья.

В заключении представлены основные выводы по результатам исследования.

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ И РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

1. Разработан методологический подход к исследованию инновационных факторов экономического роста инвестиционно-строительного комплекса, который, в отличие от ранее сформированных подходов, базируется на теории технологических укладов, что позволило выявить закономерности формирования и развития инновационных «точек роста» строительной сферы, экономики в рамках перехода к новому технологическому укладу, разработать механизмы стратегической ориентации процессов расширенного инновационного воспроизводства в инвестиционно-строительной сфере.

Для дальнейшей разработки проблемы экономического роста в инновационной экономике целесообразно, по мнению многих ученых, полнее использовать достижения концепции технологических укладов.

Так как экономический рост на инновационной основе предполагает доминирование передового технологического уклада, то его следует отличать от роста, связанного с использованием инноваций в традиционных укладах. В первом случае налицо экономика, и продуцирующая, и потребляющая собственные инновации, во втором – преимущественно потребляющая результаты, полученные в более развитых странах. Следует заметить, что во многих отраслях экономики, в частности, в инвестиционно-строительной сфере, используются новые технологии, современные строительные машины, оборудование и механизмы, произведенные в других экономически развитых странах.

Экономический рост на инновационной основе проявляется не только и не столько в динамике темпов роста ВВП, сколько в повышении качества роста. Инновационная основа влияет и на количественный, и на качественный аспект экономического роста. В инновационной экономике быстрый рост в пределах высшего технологического уклада не обязательно ведет к повышенным общим темпам экономического роста. Это, однако, не отрицает значимости поступательного движения от низких технологических укладов к более высоким.

После завершения перехода к преобладанию шестого технологического уклада именно его динамика будет определять перспективы экономического роста в экономически развитых странах. Поэтому для обеспечения экономического роста на инновационной основе необходимо формировать такую структуру экономики, которая будет соответствовать преобладанию данного уклада.

Основой развития инновационной деятельности является государственная научно-техническая политика, направленная на создание инновационных институтов. Однако в России нет необходимой инфраструктуры и устойчивых связей между основными звеньями инновационной системы – учреждениями высшего образования, научными организациями, малыми инновационными организациями и крупными компаниями. Следствие этого – незначительный вклад сектора инновационной экономики в объем отгруженной продукции промышленного производства – всего 5-6%. Частные инвестиции составляют всего 0,5% от ВВП, а расходы государства на науку и инновации (по разным оценкам) – 1,5-2%. Для сравнения, в Китае на долю частных инвестиций приходится 8% от ВВП, в США – 5% от ВВП, а совокупные расходы на инновации превышают 10%. Россия уступает большинству развитых стран по уровню как инновационной активности, так и технологического развития в целом.

Когда имеют место преобразования в экономике, приводящие к возникновению современной инновационной парадигмы, начинается разработка инновационных продуктов, появляются новые отрасли промышленности. Поток инноваций поступает в старые сектора экономики, увеличивая добавленную стоимость и повышая производительность труда. В результате передачи технологий от новых производств к традиционным секторам происходит слияние технологий и эволюция инновационных парадигм. Инновации обеспечивают значительный рост экономики, если они, будучи универсальными, широко в нее проникают.

К сожалению, приходится констатировать, что вклад научно-технической составляющей в экономический рост нашей страны остается минимальным: инновационные процессы последних лет практически не направлены на

усовершенствование и повышение конкурентоспособности выпускаемой продукции, следовательно, расширение объемов производства происходило не за счет обновления ассортимента продукции (рис.1.).

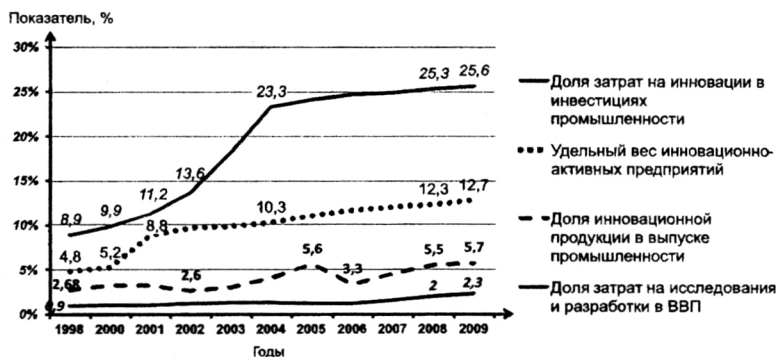


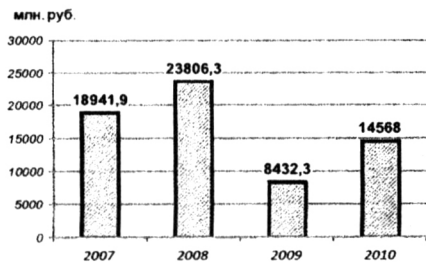
Рис.1. Основные показатели инновационной деятельности в РФ (в %)

Поскольку доля затрат на НИОКР – один из показателей наукоемкого производства, то очевидно наличие тесной связи инновационной экономики и наукоемкого производства. При одних и тех же темпах экономического роста в различных странах, государства с доминированием передового технологического уклада обладают более конкурентоспособной экономикой по сравнению с государствами, отстающими в технологическом развитии. Например, в экспорте стран первой группы (США, Япония, Германия и т.д.) преобладает продукция с высокой добавленной стоимостью, что ставит эти страны в более выгодное положение, чем страны-экспортеры сырья. Уязвимость экономики стран с доминированием сырьевого сектора наглядно проявилась в ходе последнего мирового финансово-экономического кризиса.

При таких условиях необходимо обращать особое внимание на качество экономического роста, отражающее степень прогрессивности технологического уклада, доминирующего в экономике. Качественный аспект экономического роста можно фиксировать по ряду показателей, в частности, по уровню наукоемкости выпускаемой продукции, по объему экспорта высоких технологий и затратам на НИОКР.

Данные, приведенные на рис. 2, свидетельствуют о том, что в регионах, в частности, в Республике Татарстан, формирование инновационной основы экономического роста остается нерешенной задачей.

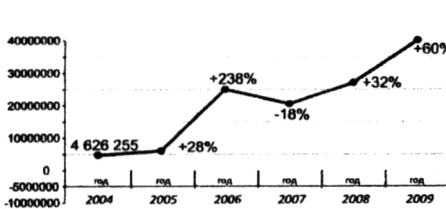
Затраты на технологические, маркетинговые и организационные инновации в Республике Татарстан



Структура затрат на научно-исследовательскую деятельность в Республике Татарстан



Динамика продаж инновационной продукции в Республике Татарстан, тыс. руб.



Удельный вес предприятий, занимающихся инновационной деятельностью

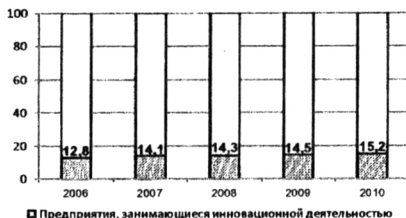


Рис.2. Основные показатели инновационной деятельности в Республике Татарстан

Не отрицая обоснованности такой трактовки, следует уточнить, что экономический рост за счет более широкого использования ресурсов прогрессивного экономического уклада, будучи экстенсивным, становится элементом реализации передовых достижений науки и техники. осуществляется в рамках инновационной экономики и на ее основе. Такой рост отличается от происходящего за счет дополнительного использования ресурсов в рамках технологических укладов, утративших свой прогрессивный характер. Но точно так же при сосуществовании в экономике многих технологических укладов экстенсивный рост на базе любого уклада отличается от роста на основе предшествующего. От этого рост не перестает быть экстенсивным. Такие тенденции характерны для инвестиционно-строительной деятельности.

Интенсивный экономический рост на основе инноваций связан, прежде всего, с усовершенствованиями в рамках самого высокого технологического уклада, которые позитивно влияют на все остальные технологические уклады. Так как речь идет не только о количественных изменениях в экономике, но и

качественных, то в этом состоит целесообразность использования понятия «качество экономического роста». Интенсивный рост на инновационной основе, порождая новые возможности и новые потребности, подготавливает предпосылки для перехода в преобладанию нового, более высокого технологического уклада. Такой переход начинается на определенном этапе интенсивного экономического роста и завершается доминированием нового уклада. В результате основа экономического роста обновляется (поэтому она и является инновационной), что обеспечивает продолжение экономического роста на инновационной основе.

Современный экономический рост на инновационной основе характеризуется ведущим значением НТП и интеллектуализацией основных факторов производства. На долю новых знаний, воплощаемых в технологиях, образовании, оборудовании, кадрах, организации производства в развитых странах приходится от 80 до 95% ВВП.

Поводя итог, можно отметить, что с учетом теоретических результатов, полученных в рамках концепции технологических укладов, становится возможным более конкретно охарактеризовать основу устойчивого экономического роста, а также разработать механизм стратегической ориентации процессов расширенного инновационного воспроизводства в инвестиционно-строительном комплексе.

2. На основе ретроспективного анализа и моделирования закономерностей и тенденций в развитии инвестиционно-строительной деятельности обоснована гипотеза о возможности возникновения в рамках инвестиционно-строительного цикла циклических колебаний небольшой периодичности и продолжительности, оказывающих позитивное влияние на поддержание темпов экономического роста, рассмотрен механизм воздействия инвестиций на конъюнктуру рынка строительных услуг, что позволило сделать вывод о ключевой роли инвестиционных циклов в долгосрочном направлении развития экономики.

Конъюнктура рынка строительства складывается под воздействием целого ряда факторов, основным из которых является цикличность развития воспроизводства основного капитала. Кроме того, на спрос воздействуют факторы нециклического характера, как постоянно действующие, так и непостоянно действующие. Эти факторы оказывают различное влияние на экономическое развитие предприятий инвестиционно-строительного комплекса и составляющие спроса на инновационную продукцию строительства.

Исследование экономических циклов – проблема сложная, многообразная. В рамках данной работы автором рассмотрен механизм воздействия экономического цикла на конъюнктуру рынка строительства. Существуют различные гипотезы,

объясняющие возникновение и динамику длинных волн. но мнения большинства ученых сходятся на том, что большие циклы связаны с крупными структурными сдвигами в экономике, развитием научно-технического прогресса, длительностью срока службы пассивной части основного капитала и факторами демографического характера.

Как показывает мировая практика, каждый из крупных экономических кризисов, завершавших длинную волну, сопровождается сильнейшими спадами в строительстве, особенно в жилищном секторе.

В диссертации автором исследована экономическая динамика инвестиционно-строительного производства, проведен теоретический анализ цикличности объемов строительного производства. При проведении ретроспективного анализа закономерностей в развитии строительного производства рассматривалась гипотеза о возможности циклических колебаний небольшой периодичности и продолжительности.

Фаза подъема характеризуется ростом производства товаров и услуг, а также ростом инвестиционной деятельности, связанной как с повышением прибылей компаний, так и с оптимистическими оценками перспектив развития спроса. Загрузка производственных мощностей в этот период приближается к максимуму, что вызывает необходимость увеличения строительства новых и расширения действующих предприятий. Следует отметить, что прирост инвестиций в этот период опережает общий темп развития производства. Рост занятости и увеличение фонда заработной платы определяют повышение платежеспособного спроса на недвижимость. Отток средств в сферу инвестиций приводит к замедлению развития производства потребительских товаров и росту инфляции. Это напряжение проявляется, в первую очередь, в нехватке свободных капиталов и росте процентных ставок по ипотечному кредиту. Повышение последних приводит к удорожанию финансирования строительства жилых домов и, соответственно, к сужению рынка их сбыта. В результате жилищное строительство начинает сокращаться перед кризисом во всей экономике и является его предвестником.

Прибыли компаний начинают расти медленнее, чем их основной капитал, что служит для компаний сигналом к сокращению инвестиций в основной капитал строительства и служит свидетельством приближения перелома общехозяйственной конъюнктуры перехода от подъема к кризису.

В то же время, в период кризиса начинают все сильнее действовать факторы, оказывающие положительное воздействие на расширение жилищного строительства. Увеличивается предложение ссудного капитала и снижаются процентные ставки. Цены на строительные материалы и технику, ставки

заработной платы строительных рабочих если и растут, то значительно медленнее, чем в период подъема. При этом становится очень выгодным вложение капитала в строительство жилых домов в расчете на будущий спрос. Действительно, в периоды кризисов, сопровождаемых инфляцией, приобретение недвижимости рассматривается как выгодное вложение капитала в целях защиты его от обесценения. Именно поэтому правительства экономически развитых стран во избежание продолжительных спадов стремятся принимать меры, направленные на стимулирование жилищного строительства.

Строительство объектов производственного назначения расширяется одновременно с повышением деловой активности и в некоторой степени компенсирует падение производства в жилищном строительстве в заключительной фазе цикла. Это обусловлено тем, что капитал, вкладываемый в средства производства, обеспечивает более высокую норму прибыли, чем инвестиции в жилые здания.

Необходимо отметить, что каждый крупный экономический кризис экономически развитых стран, завершавший очередную длинную волну, сопровождался сильнейшими спадами в строительстве, и особенно в жилищном. Жилищный сектор, по общему мнению, играет особую роль в формировании длинных циклов.

Объясняется это, в частности, тем, что периоды ускоренного роста объема строительных работ и, соответственно, ввода в эксплуатацию готовых объектов порождают всплески спроса только через интервалы времени, которые равны сроку службы этих объектов (так называемые «волны возмещений»). Большинство специалистов оценивают срок службы зданий и сооружений, в среднем, в 20-50 лет, в том числе зданий и сооружений производственного назначения - 20-30 лет, жилых зданий и объектов инфраструктуры - в 50 лет и более. В этом случае, например, в жилищном строительстве, можно было бы ожидать особенно крупных подъемов, примерно, через 50 лет.

Развитие экономического цикла и экономического роста представлено на рис.3, где прямая линия отражает долгосрочное направление развития экономики, а волнообразная линия — неравномерное, циклическое развитие экономики, проходящее через череду регулярно повторяющихся периодов.

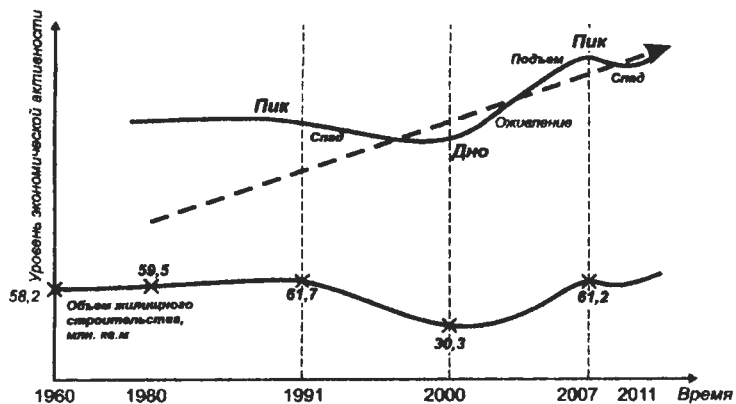


Рис.3. Динамика жилищного строительства

В работе делается вывод о том, что динамика объемов жилищного строительства свидетельствует о цикличности развития экономики и характеризует инвестиционный цикл.

3. Разработаны методологические принципы рационального использования производственного и инвестиционного потенциала региона как основы устойчивого функционирования инвестиционно-строительного комплекса. Предложена система мультипликативных многофакторных моделей инновационного экономического роста предприятий инвестиционно-строительного комплекса на основе ресурсного подхода, что послужило основой для количественной оценки уровня инновационной активности инвестиционно-строительного комплекса на базе определения показателей ресурсоотдачи.

Мировой опыт свидетельствует о том, что рост инвестиций в инновационные сферы экономики способствует ускоренному развитию народнохозяйственного комплекса страны, поскольку объем национального дохода страны находится в определенной зависимости от общей суммы инвестиций. Принято оценивать эту связь, используя мультипликатор: увеличение национального дохода равно произведению приращения общей суммы инвестиций, помноженному на мультипликатор.

Основные характеристики инвестиционной активности в Республике Татарстан за 2002-2009 годы представлены на рис. 4.

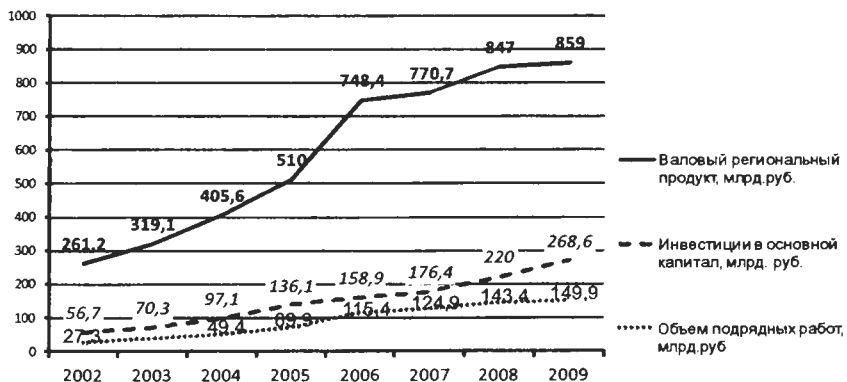


Рис. 4. Динамика основных показателей инвестиционной активности в Республике Татарстан за 2002-2009 годы

На наш взгляд, целесообразно выделять инвестиции и инновации интенсивного или экстенсивного типов в зависимости от того, способствуют ли результаты их внедрения интенсификации или, наоборот, процессу экстенсификации. Важно также в общей структуре инвестиций и инноваций выделять удельный вес, долю каждой из этих двух групп.

Основным, с точки зрения анализа экономического развития, является вопрос о том, какого типа связи существуют между экономическим развитием и определяющими его факторами, каковы наиболее важные отличительные особенности, присущие каждой из этих форм.

Экономическое развитие определяется взаимодействием факторов предложения, факторов спроса и факторов распределения. Автором проведена количественная оценка уровня реального экономического развития инвестиционно-строительного комплекса. Лишь на основе выявления зависимости между объемом подрядных работ и используемыми производственными ресурсами можно выявить характер экономического развития.

В диссертации эта задача решается на основе теории факторного анализа.

Экспериментальные расчеты показали, что с наибольшей степенью достоверности отражают сложившиеся тенденции развития строительного производства логарифмическая и экспоненциальная модели.

Конкретные исследования проведены автором по трехфакторной модели:

$$\text{Ln}Y = a + \alpha \text{Ln}K + \beta \text{Ln}L + \gamma \text{Ln}M, \quad (1)$$

где:

Y - темпы изменения объемов подрядных работ;

K - темпы изменения основного капитала и нематериальных активов;
L - темпы изменения трудовых ресурсов;
M - темпы изменения материальных ресурсов;
a - параметр, учитывающий влияние неидентифицированных факторов роста;

a, B, γ - коэффициенты эластичности.

На основе этой модели раскрывается вклад каждого вида производственных ресурсов в прирост объемов подрядной деятельности, определяется степень влияния исследуемых производственных факторов на выпуск продукции и устанавливается характер экономического развития.

Проведенные исследования позволили определить динамику уровня инновационной активности в инвестиционно-строительной сфере ($K_{и}$) и предложить модели для прогнозирования темпов инвестиционной деятельности (рис.5).

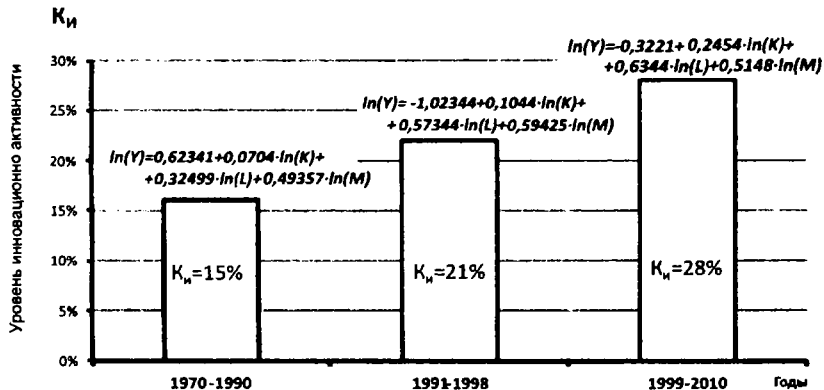


Рис.5. Динамика уровня инновационной активности инвестиционно-строительного комплекса Республики Татарстан

Автором разработаны модели инновационного развития строительного производства, основанные на повышении уровня совокупной ресурсоотдачи: $v = a + B + \gamma$. Количественная зависимость уровня инновационного развития инвестиционно-строительного комплекса от ресурсоотдачи представлена в виде номограммы (рис.6).

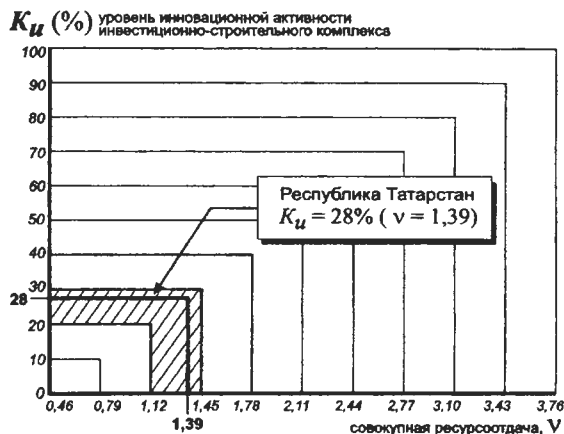


Рис. 6. Номограмма для определения уровня инновационного развития инвестиционно-строительного комплекса в зависимости от совокупной ресурсоотдачи

Рассчитанные параметры модели инновационного развития позволяют количественно определить отдачу производственных ресурсов для обеспечения заданного уровня инновационного развития инвестиционно-строительного комплекса. Разработанная номограмма значительно упрощает методику расчета уровня инновационного развития инвестиционно-строительного комплекса.

Разработанные методы анализа и оценки уровня инновационного развития могут быть рекомендованы для применения в строительном комплексе с целью изучения закономерностей сбалансированного роста объемов подрядной деятельности и примененных производственных ресурсов, выявления резервов экономии живого труда, повышения эффективности использования основного и оборотного капитала.

Анализ показал, что наибольшей мерой эффективного использования характеризуются трудовые ресурсы. Удельный вес их в общей эффективности факторов производства составляет около 80% для большинства строительных организаций.

В диссертации сделана попытка решения вопросов взаимозаменяемости производственных ресурсов. Установлено, что ресурсоемкая форма интенсификации характеризуется увеличением основных производственных фондов, необходимых для высвобождения одного работника, занятого в

строительном производстве, а ресурсоэкономная форма развития характеризуется сокращением основных производственных фондов вследствие повышения эффективности их использования, внедрения новых технологий.

Предельная норма замены живого труда овеществленным прямо пропорционально зависит от уровня фондовооруженности труда. Чем она выше, тем выше норма замены одного работника средствами производства. Исследования показали, что строительство характеризуется высокой «ценой» замещения живого труда овеществленным. Об этом красноречиво свидетельствует динамика роста нормы замещения численности работников основными производственными фондами, имеющая ярко выраженную тенденцию к повышению.

4. Разработаны методологические основы формирования стратегии развития и соответствующие им ключевые инновации регионального инвестиционно-строительного комплекса в зависимости от характеристик внешней среды.

Развивающиеся рыночные отношения обуславливают необходимость формирования стратегии развития строительных предприятий в зависимости от характеристики внешней среды. При этом возможно развитие по трем направлениям:

а) реализация стратегии выживания в условиях резкого сокращения спроса на строительную продукцию, связанного с жесткой финансовой и денежно-кредитной политикой государства;

б) экстенсивное расширение строительного производства, направленное на освоение большей доли рынка в условиях стимулирующей кредитной политики;

в) инновационное развитие производства при наличии эффективного спроса в условиях жесткой конкуренции с другими строительными предприятиями и иностранными инвесторами на фоне умеренно-жесткой кредитной политики.

Концепция устойчивого развития строительного комплекса предполагает постепенное изменение в позитивном направлении темпов роста объемов подрядной деятельности при одновременном качественном изменении характера, структуры и научно-технического уровня создаваемой продукции на фоне «взрывного» возрастания потребностей в создании доступного комфортного жилья, в санации и модернизации ранее созданного жилищного фонда, его текущего и капитального ремонта, а также строительстве нового, техническом перевооружении и реконструкции пассивной части основных фондов в производственном и, особенно, социальном секторе народного хозяйства. Реализация подобной концепции является важнейшим условием создания инновационной экономики.

В этой связи, строительный комплекс должен будет пройти, как минимум, два этапа своего преобразования: техническая и технологическая реконструкция, обновление и модернизация (2011-2019 гг.), переход на этой основе к устойчивому поступательному инновационному развитию (2020-2030 гг.).

Вместе с тем, следует выделить факторы, сдерживающие сегодня активизацию инновационной деятельности в инвестиционно-строительной сфере:

- недостаток собственных средств строительной компании;
- недостаток внешних инвестиций на реализацию инновационного процесса в строительстве;
- значительные затраты для реализации инновационного процесса;
- низкий инновационный потенциал предприятий;
- отсутствие платежеспособного спроса на конечный продукт инновационного процесса;
- длительные сроки жизненного цикла инновации;
- недостаточно развитая нормативно-правовая база инвестиционно-строительного процесса;
- высокий экономический риск инновационных процессов.

Основные векторы развития жилищного строительства в Республике Татарстан на ближайшую и среднесрочную перспективы формируются с учетом ситуации на рынке жилья, проекта схемы территориального планирования республики, планирования размещения производительных сил, существующих и прогнозируемых потребностей населения в жилье и его покупательской способности, инициатив федеральных и республиканских органов государственной власти в данной сфере.

В рамках стратегии жилищного строительства рассмотрены два возможных сценария развития ситуации (рис.7):

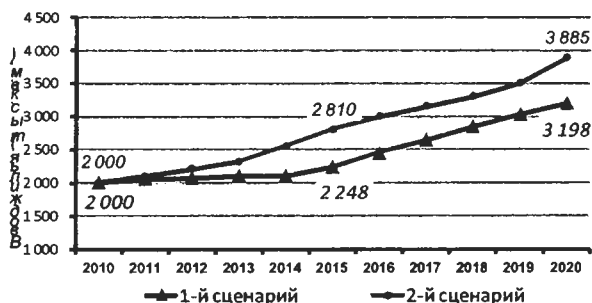


Рис.7. Прогнозные сценарии развития жилищного строительства в Республике Татарстан

1. Сценарий сохранения существующего положения в жилищном строительстве (инерционный).

2. Сценарий, рассчитанный на активную роль государства в регулировании механизмов стимулирования жилищного строительства, включая непосредственные бюджетные капитальные вложения и меры частно-государственного партнерства (инновационный).

В соответствии с первым сценарием, жилищное строительство в Республике Татарстан ориентируется на сложившуюся ситуацию в строительном комплексе, действующее законодательство и имеющиеся механизмы государственной поддержки платежеспособного спроса. Ориентация на внутренние резервы при достижении целевых показателей данного сценария определяет невозможность полномасштабного вовлечения в хозяйственный оборот земельных участков и развития новых территорий, новых подходов к решению вопросов обеспечения площадок жилой застройки инженерной инфраструктурой и кардинальных изменений в действующей системе предоставления исходно-разрешительной документации на строительство.

Второй сценарий предполагает коренное изменение подходов к жилищному строительству и ориентирован на комплексное решение существующих проблем на рынке жилья. Динамика ввода жилья в республике складывается, исходя из качественной реализации механизмов частно-государственного партнерства, необходимых мер поддержки институтов развития, всех уровней бюджета. Механизмы, направленные на вовлечение в хозяйственный оборот земельных участков и комплексное развитие территорий под жилищное строительство, снижение административных барьеров, стимулирование инвестиционной активности на рынке жилья и меры по активизации спроса должны быть реализованы полноценно, используя весь потенциал возможностей частно-государственного партнерства.

5. Проведено экономико-математическое моделирование взаимосвязей инвестиционных факторов, объективно возникающих в экономической сфере инвестиционно-строительного комплекса. На основе исследования факторного пространства с использованием метода главных компонент выявлены латентные структуры, определяющие влияние факторов внешней среды на инновационное развитие инвестиционно-строительного комплекса и представляющие собой основные факторы, характеризующие денежно-кредитную политику, уровень развития рынка недвижимости и платежеспособный инвестиционный спрос.

Инвестиционно-строительный комплекс - это открытая система, на которую влияет внешняя среда. Поэтому для моделирования инновационных процессов в инвестиционно-строительном комплексе необходимо выделять доминирующие факторы воздействия, определять устойчивые причинно-следственные связи между ними.

В целях выявления наиболее важных макроэкономических процессов, оказывающих влияние на инновационные, мы предлагаем использовать метод главных компонент. Матрицу X для проведения анализа методом главных компонент образуют показатели, отражающие влияние внешней среды на инвестиционно-строительный комплекс. После выявления главных компонент определяют, какие именно факторы в большей степени влияют на развитие инвестиционно-строительного комплекса.

Использование этого метода позволяет выявить скрытые факторы, оказывающие влияние на инновационные процессы. Метод главных компонент (МГК) осуществляет декомпозицию исходной матрицы данных на структурную часть (несколько первых главных компонент, которые лежат в направлениях максимальных изменений) и на шум.

В методе главных компонент используются новые формальные переменные t_a ($a=1, \dots, A$), являющиеся линейной комбинацией исходных переменных x_j ($j=1, \dots, J$):

$$t_a = p_{a1}x_1 + \dots + p_{aJ}x_J, \quad (2)$$

где: p_{aj} - нагрузки,

или в матричном виде:

$$X = TP^T + E = \sum_{a=1}^A t_a P_a^T + E \quad (3)$$

В этом уравнении T называется матрицей счетов. Ее размерность - $(I \times A)$. Матрица P называется матрицей нагрузок. Ее размерность - $(A \times J)$. E - это матрица остатков размерностью $(I \times J)$.

Графики нагрузок показывают, какой вклад вносит каждый рассматриваемый фактор в каждую компоненту (рис. 8, 9). Чем больше значение нагрузки, тем большее влияние оказывает этот фактор на главную компоненту.

При анализе рис. 8 можно отметить, что в положительной части первой главной компоненты (ГК1) сконцентрированы факторы, рост которых способствует развитию экономики.

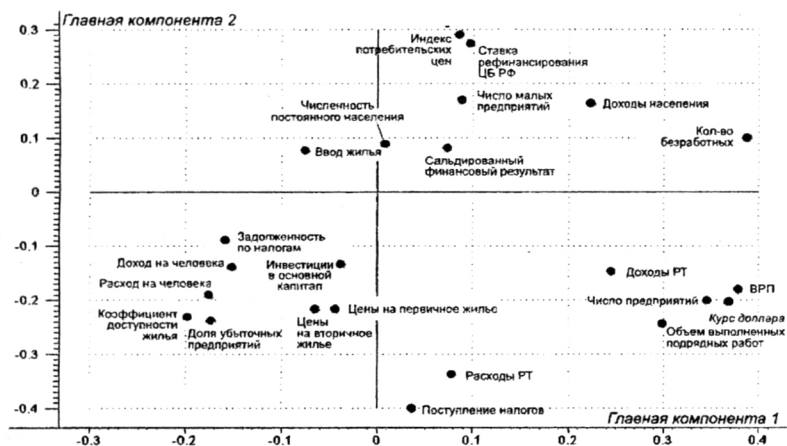


Рис.8. График нагрузок ГК1-2: влияние факторов внешней среды на направление главных компонент

Первая главная компонента описывает наибольшее изменение в следующих показателях: курс доллара (0,349), численность безработных (0,387), число предприятий и организаций по РТ (0,366), валовой региональный продукт (0,376). Она интерпретируется как фактор, характеризующий уровень экономического развития региона.

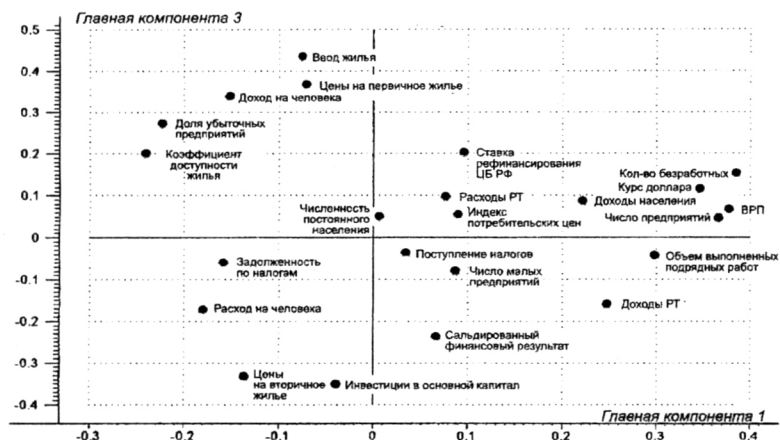


Рис.9. График нагрузок ГК1-3: влияние факторов внешней среды на направление главных компонент

Вторая главная компонента интерпретируется нами как фактор, характеризующий бюджетную политику, так как наибольшие нагрузки имеют показатели расходов консолидированного бюджета РТ (-0,342), поступления налогов, сборов и иных обязательных платежей в бюджетную систему РФ (-0,401).

Проводя анализ графика нагрузок, можно выявить корреляции между рассматриваемыми факторами. Положительные корреляции отмечаются между показателями индекса потребительских цен, ставки рефинансирования ЦБ РФ; долей убыточных предприятий и коэффициентом доступности жилья в Республике Татарстан. Эти две группы показателей имеют отрицательные корреляции между собой.

Третья главная компонента описывает наибольшее изменение в следующих показателях: среднедушевые денежные доходы (0,339), ввод в действие жилья (0,432), средние цены на первичном рынке жилья (0,337), средние цены на вторичном рынке жилья (-0,333), инвестиции в основной капитал инвестиционно-строительного комплекса (-0,351). Она интерпретируется как фактор, характеризующий уровень развития рынка недвижимости. Положительные корреляции отмечаются между показателями число предприятий и ВРП РТ.

Четвертая главная компонента интерпретируется нами как фактор, характеризующий платежеспособный инвестиционный спрос, так как наибольшие нагрузки имеют следующие показатели: число малых предприятий по РТ (0,327), доходы консолидированного бюджета РТ (0,334), среднедушевые денежные доходы (0,329), среднедушевые денежные расходы (-0,312), задолженность по налогам и сборам в бюджетную систему РФ (-0,32), сальдированный финансовый результат (0,383). Положительные корреляции отмечаются между показателями количество безработных, курс доллара; расходы на человека в месяц, задолженность по налогам и сборам.

Пятая главная компонента описывает наибольшее изменение в следующих показателях: число малых предприятий по РТ (0,473), численность постоянного населения (0,424). Она интерпретируется как фактор развития малого бизнеса.

Шестая главная компонента интерпретируется нами как фактор налоговой нагрузки, так как наибольшие нагрузки имеют следующие показатели: индексы потребительских цен по РТ (0,306), среднедушевые денежные расходы (0,338), задолженность по налогам и сборам в бюджетную систему РФ (-0,363), средние цены на первичном рынке жилья (0,362). Положительные корреляции отмечаются между показателями расходов консолидированного бюджета РТ и сальдированным финансовым результатом предприятий.

Седьмая главная компонента интерпретируется нами как демографический фактор, так как наибольшую нагрузку имеет показатель численность постоянного населения (0,515).

Все выводы, сделанные по графикам нагрузок, подтверждаются расположением экономических периодов на графиках счетов. Счета - это координаты рассматриваемых экономических периодов в пространстве главных компонент.

Таблица 1

Экономическая интерпретация главных компонент

Компонента	Показатели, формирующие главную компоненту ¹	Процент объясненной дисперсии для ГК, %	Экономическая интерпретация
1	2	3	4
ГК1	Курс доллара (среднегодовой) (0,349) Численность безработных, тыс. чел. (0,387) Число предприятий и организаций по РТ (0,366) Валовой региональный продукт, млн. руб. (0,376)	24	Фактор, характеризующий уровень экономического развития
ГК2	Расходы консолидированного бюджета РТ, млн. руб. (-0,342) Поступление налогов, сборов и иных обязательных платежей в бюджетную систему РФ, млн. руб. (-0,401)	24	Фактор, характеризующий бюджетную политику
ГК3	Среднедушевые денежные доходы (в месяц), руб. (0,339) Ввод в действие жилья, тыс. кв.м. общей площади (0,432) Средние цены на первичном рынке жилья (руб. за 1 кв.м.) (0,337) Средние цены на вторичном рынке жилья (руб. за 1 кв.м.) (-0,333) Инвестиции в основной капитал инвестиционно-строительного комплекса, млн.руб. (-0,351)	14	Фактор, характеризующий уровень развития рынка недвижимости
ГК4	Число малых предприятий по РТ, тыс. (0,327) Доходы консолидированного бюджета РТ, млн. руб. (0,334) Среднедушевые денежные доходы (в месяц), руб. (0,329) Среднедушевые денежные расходы (в месяц), руб. (-0,312) Задолженность по налогам и сборам в бюджетную систему РФ, млн. руб. (-0,32) Сальдированный финансовый результат (по крупным и средним предприятиям), млн.руб. (0,383)	11	Фактор, характеризующий платежеспособный инвестиционный спрос
ГК5	Число малых предприятий по РТ, тыс. (0,473) Численность постоянного населения, тыс. чел. (0,424)	9	Фактор развития малого бизнеса

¹ В скобках указаны значения нагрузок для показателей.

Окончание табл. 1

1	2	3	4
ГК6	Индексы потребительских цен по РТ, % (0,306) Среднедушевые денежные расходы (в месяц), руб. (0,338) Задолженность по налогам и сборам в бюджетную систему РФ, млн. руб. (-0,363) Средние цены на первичном рынке жилья (руб. за 1 кв.м.) (0,362)	6	Фактор налоговой нагрузки
ГК7	Численность постоянного населения, тыс. чел. (0,515)	5	Демографический фактор

В целом, исследования, проведенные с использованием метода главных компонент, позволили выявить влияние факторов внешней среды на инновационное развитие инвестиционно-строительного комплекса Республики Татарстан (табл.1).

6. Разработаны методологические положения стоимостного подхода к управлению в сфере недвижимости, отражающего выявленные инновационные виды российского девелопмента, трудно формализуемые в рамках классических подходов к оценке результативности экономического роста, что позволяет осуществить количественную и комплексную оценку эффективности реализуемой инновационной управленческой стратегии с учетом специфических особенностей воспроизводства в рамках комплексного освоения и развития территорий.

Современная ситуация в инвестиционно-строительной сфере РФ характеризуется нарастающей напряженностью в финансировании создания строительных объектов, ростом незавершенного строительства, усиливаясь существенным перекредитованием деятельности, в особенности крупных диверсифицированных строительных организаций, существенная часть из которых позиционирует себя как девелоперские компании. Вместе с тем, экономическая сущность этого сравнительно нового для российского рынка явления, его объективные свойства и направления развития с учетом изменений, связанных с переходом фаз циклов экономического развития национальной экономики, пока недостаточно исследована.

Суть девелопмента как особого вида профессиональной деятельности на рынке недвижимости состоит в организации и управлении инвестиционным проектом в сфере недвижимости. Значение девелопера для реализации процесса развития недвижимости определяется, прежде всего, тем, что он обеспечивает координацию между всеми участниками девелопмента, принимает на себя риски, связанные с реализацией проекта, несет ответственность перед отдельными участниками.

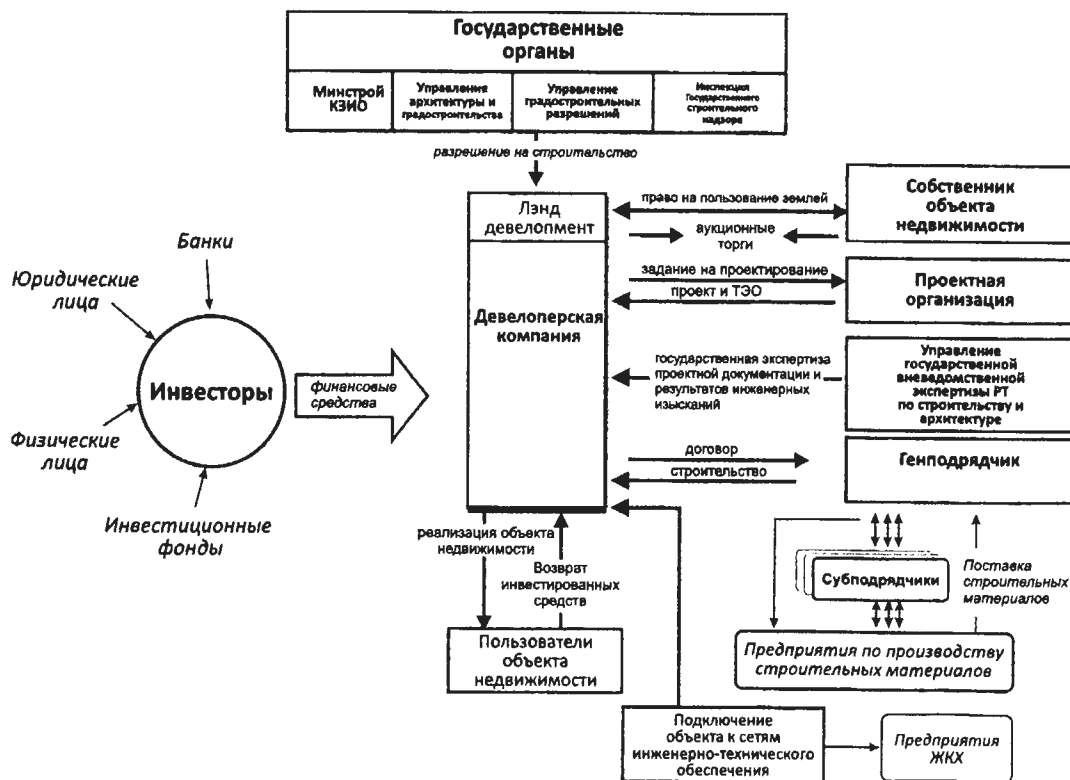


Рис.10. Схема взаимодействия участников инвестиционно-строительного проекта

Схема взаимодействия участников инвестиционно-строительного процесса представлена на рис.10.

В классических системах девелопмента появляются инновационные для России виды деятельности, такие как девелопмент земли, земельных участков или ленд-девелопмент, в том числе девелопмент земельных участков под комплексную жилую застройку территорий.

В России ленд-девелопмент носит все больше инвестиционный характер. Но, в связи с все более разрастающимся рынком земли, и ленд-девелопмент, перенимая механизмы и опыт реализации проектов из западных стран, будет иметь, по прогнозам специалистов, все больше новых форм, позволяющих получить наиболее выгодную реализацию инвестиционных проектов, что, несомненно, расширяет рынок земли в России.

Выделение девелопмента в особый вид профессиональной деятельности является способом снижения рисков, возникающих в сфере развития недвижимости, поскольку организация инвестиционного процесса в недвижимости является столь многогранной, что требует привлечения профессионалов.

Стратегическое планирование девелопера предполагает анализ внешней среды, выявление конкурентных преимуществ компании, описание его бизнес-процессов, а также создание комплексной модели функционирования в контексте динамических изменений внешней и внутренней среды, направленной на выявление и развитие потенциала на основе управления стоимостью.

Для успешного функционирования системы управления стоимостью девелоперской компании, на наш взгляд, следует разработать программу, состоящую из следующих этапов.

Этап 1. Разработка концепции стратегического планирования компании.

Сегодня на рынке недвижимости более мощный потенциал обеспечивает девелоперской компании портфельный подход к стратегическому планированию. Девелоперская компания, с нашей точки зрения, в своем портфеле должна иметь спектр объектов, находящихся на разных стадиях жизненного цикла, что позволит девелоперу сформировать потенциальные источники прибыли компаний и обеспечить рост стоимости компании.

Этап 2. Оценка рыночной стоимости компании на ближайшую отчетную дату на основе существующих подходов к оценке бизнеса (затратный, рыночный, доходный).

Этап 3. Выявление и ранжирование факторов стоимости.

С точки зрения управления стоимостью, важно выстроить всю систему факторов, воздействуя на которые можно добиваться постепенного роста стоимости

компаний.

Следует заметить, что рыночная стоимость акций российских компаний составляет только 10-25% по сравнению со стоимостью западных компаний аналогичной доходности. Таким образом, стоимость бизнеса в современной концепции оценки стоимости предприятия определяется не только доходностью, а также риском и перспективным преимуществом. Указанная концепция дает возможность абстрагирования от специфики бизнеса, сравнения этапов развития отдельного предприятия, а также сравнения предприятий между собой, возможность анализа источников роста стоимости бизнеса с выделением ключевых направлений успеха. Имея в виду специфику девелопмента, заключенную в создании и развитии доходной недвижимости, стоимость проекта и перспективы ее роста по существу предопределяют динамику показателя стоимости бизнеса, за исключением случаев создания некоммерческой недвижимости. Итак, оценка стоимости девелоперской компании безусловно актуальна как с точки зрения капитализации ее деятельности, так и с позиции реализации экономических интересов ее собственников.

Мы предлагаем рассматривать рост стоимости бизнеса компании как основную задачу, стоящую перед менеджментом девелоперской компании. По нашему мнению, управление компанией через управление ее стоимостью заключается в целенаправленном изменении факторов, определяющих стоимость, под которыми мы понимаем любую переменную, влияющую на стоимость компании, в рамках методологии управления внедрения проектами.

Очевидно, что факторы стоимости могут значительно различаться в зависимости от отраслевой принадлежности компании. Однако, вне зависимости от этого, основными направлениями приращения стоимости компании нами выделяются следующие: инвестиционная деятельность, модернизация производственных мощностей, повышение эффективности операционной деятельности компании (в том числе за счет внедрения бюджетного управления), рациональное использование заемного капитала, повышение прозрачности и открытости компании.

Важное научно-практическое значение имеет рассмотрение управленческих инноваций как фактора увеличения стоимости девелоперской компании.

Вклад внедрения инноваций в рост стоимости бизнеса предлагается определять по формуле:

$$\Delta \text{СБ} = \text{ТП}_{\text{бизн}} \cdot [(\text{РС}/\text{П})_{\text{аналог1}} - (\text{РС}/\text{П})_{\text{аналог0}}], \quad (4)$$

где: $\Delta \text{СБ}$ - прирост рыночной стоимости бизнеса в результате внедрения управленческих инноваций;

$\text{ТП}_{\text{бизн}}$ - текущая прибыль бизнеса;

$(\text{РС}/\text{П})_{\text{аналог0}}, (\text{РС}/\text{П})_{\text{аналог1}}$ - соотношение цена/прибыль компаний-аналога,

соответственно, до и после внедрения управленческих инноваций.

РС/П — один из важнейших мультипликаторов (множителей), применяемых в рамках рыночного подхода по методу компании-аналога или методу сделок. Кроме него могут использоваться и другие мультипликаторы: коэффициент цена/денежный поток, коэффициент цена/балансовая стоимость, коэффициент цена/прибыль до налогообложения и другие.

Важное значение в рамках данного исследования имеет оценка объектов интеллектуальной собственности и вовлечение их в хозяйственный оборот предприятия. По нашему мнению, исходной возможностью применения в отношении интеллектуального капитала методологии оценки бизнеса является то обстоятельство, что в результате внедрения инноваций увеличиваются неосязаемые (интеллектуальные, нематериальные) активы компании.

Оценка вклада интеллектуального капитала, как инвестиционного ресурса в российскую экономику, довольно специфична, как специфична и сама категория интеллектуального капитала, и его влияние на стоимость бизнеса.

Нами суть стоимостного управления формулируется следующим образом: центром внимания менеджмента и базой принятия решений становится долгосрочный денежный поток, а не прибыль, рентабельность и изменение величины прибыли на акцию. Применение стоимостных показателей дает возможность отождествлять компанию с величиной инвестиций в ее производственные мощности и оценивать эффективность деятельности исходя из традиционных подходов анализа эффективности инвестиций.

При этом обязательной характеристикой стоимостного мышления как парадигмы управления является сопровождение любых профессиональных действий менеджеров поиском возможностей для прироста стоимости компании. Иначе говоря, все иерархические уровни управления подчинены философии управления стоимостью.

По специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами: строительство):

1. Сформирована модель управления платежеспособным спросом населения на региональном рынке доступного жилья, включающая научно-методические рекомендации по управлению инвестиционными жилищными программами и обоснованные механизмы кредитования и инвестирования в жилищное строительство.

За время реформ в области жилищного строительства произошли серьезные

изменения. Кардинально поменялась система вводимых в эксплуатацию жилых домов по источникам финансирования и формам собственности. Доля частного сектора увеличилась, в то же время, государство перестало быть основным участником на этом рынке (рис. 11).

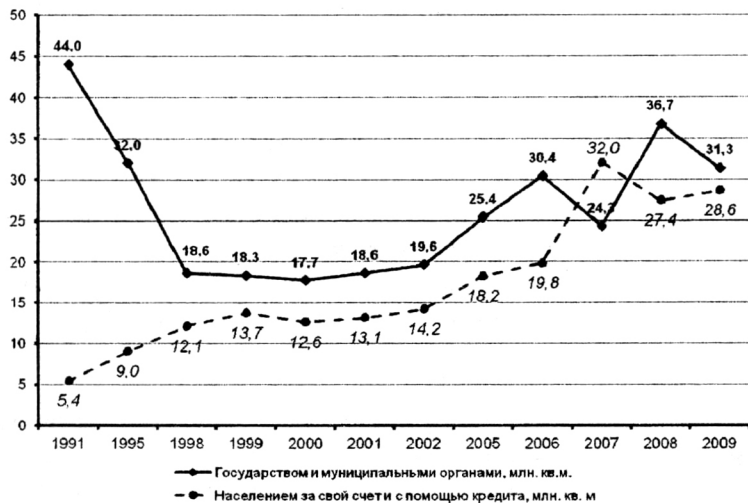


Рис.11. Объем введенного в России жилья за 1991 - 2009 годы

В общем объеме вводимого в эксплуатацию жилья доля, приходящаяся на предприятия и организации, которые находятся в государственной и муниципальной собственности, сократилась с 80% до 50%.

Ретроспективный анализ закономерностей, сложившихся в жилищной сфере, показывает:

- ежегодный объем выбывающего из эксплуатации жилого фонда достигает 50% от вновь построенного;
- ввод нового жилья не перекрывает старения жилого фонда;
- количество ежегодно реконструируемого жилья составляет малую долю от необходимого (ежегодно 4,5 млн. кв. м. из 290 млн. кв. м., требующих срочного капитального ремонта);
- в улучшении жилищных условий, в той или иной мере, нуждается около 60% населения страны.

Политика государства в этой области была направлена на поддержку различных моделей финансирования жилищного сектора без акцента на определенную схему (накопительную или кредитную). Само по себе такое

определение правил не способствовало значительному росту жилищного строительства и развитию системы ипотечного кредитования. В то же время, именно на этом этапе были определены слабые места в законодательстве, а также создана правовая основа будущего роста в этом секторе. Становление институциональной среды явилось важным этапом в развитии ипотечного кредитования, определившим формирование ипотеки в России.

Важнейшим целевым критериальным показателем, отражающим приоритет жилищной проблемы в деятельности инвестиционно-строительного комплекса, является показатель обеспеченности населения региона жильем.

Прогнозируя рассматриваемый показатель обеспеченности населения общей площадью жилья на 1 жителя, мы видим, что линия тренда в наибольшей степени приближается к представленной на графике зависимости и близка к 1. Это говорит о близости значений линии тренда к прогнозным данным (рис.12).



Рис.12. Жилая площадь на 1 человека (инновационный вариант)

Развитие рынка доступного жилья сдерживается высокой себестоимостью строительства жилья, недостаточно проработанным механизмом привлечения инвестиций, низкими доходами населения, отсутствием страхования частных вкладов и др.

В общем виде можно представить функцию полезности для выбора формы владения жильем (в собственность или аренду) следующим выражением:

$$G_i^* = G_i(R, S, N, D) - G_i(R, Z_a, N, D), \quad (5)$$

где: $G_i(R, S, N, D)$ – вектор владения жильем в форме собственности;

S – стоимость приобретения недвижимости в собственность;

N – накопления семьи за n -ый период времени;

D – совокупный доход семьи;

R – совокупные расходы семьи;

$G_i(R, Z_a, N, D)$ – вектор владения арендным жильем;

Z_a – затраты на арендную плату.

Так как функция многих переменных G_i^* представлена в виде разности (5), то она является функцией ограниченной вариации в смысле Витали. а значит, для нее существует понятие градиента, характеризующего изменение функции в зависимости от изменения ее аргументов.

Для полного исследования объекта G_i^* (модель 5) предлагается использовать тензорное исчисление, которое позволяет проследить на относительно простой математической модели изменение сложных количественных характеристик этой сложной экономической проблемы обеспечения населения жильем. Наиболее наглядно эту теорию можно представить, если S и Z_a считать кусочно-постоянными, тогда задание функции (5) равносильно заданию скалярного поля в пространстве 3 переменных. Введем понятие производной по направлению формулой:

$$\frac{\partial G_i^*}{\partial \lambda} = \frac{\partial G_i^*}{\partial R} \cos \alpha + \frac{\partial G_i^*}{\partial N} \cos \beta + \frac{\partial G_i^*}{\partial D} \cos \gamma, \quad (6)$$

где: $\vec{e}_\lambda = (\cos \alpha, \cos \beta, \cos \gamma)$, позволяющей характеризовать скорость изменения функции G_i^* , при движении по оси λ , что соответствует инерционному варианту развития жилищного строительства.

В исследовании представление инновационного варианта развития жилищного строительства в рамках тензорного анализа описывается градиентом абсолютного скаляра G_i^* :

$$\text{grad } G_i^* = \nabla G_i^* = \frac{\partial G_i^*}{\partial R} \vec{e}^1 + \frac{\partial G_i^*}{\partial N} \vec{e}^2 + \frac{\partial G_i^*}{\partial D} \vec{e}^3, \quad (7)$$

Данный тренд, выраженный через контравариантные локальные базисные векторы: $\vec{e}^k = (\delta_1^k, \delta_2^k, \delta_3^k)$, $k = \overline{1,3}$, где компоненты δ_j^k – δ – символы Кронекера ранга 2, $\delta_j^k = \begin{cases} 0, & j \neq k, \\ 1, & j = k, \end{cases}$ указывает направление наискорейшего возрастания функции G_i^* по сравнению с остальными направлениями, что позволяет выбрать оптимальное значение исследуемых факторов:

$$\frac{\partial G_i^*}{\partial \lambda} = (\text{grad } G_i^*, \vec{e}_\lambda) = |\text{grad } G_i^*| \cdot \cos \varphi, \quad \varphi = \angle(\text{grad } G_i^*, \vec{e}_\lambda) \quad (8)$$

Используемые в работе математические соотношения позволяют выявить тенденции ускоренного роста в рамках инновационного развития, характеризующегося резким превышением темпов роста жилищного

строительства, а также темпов роста объемов подрядных работ над темпами роста применяемых производственных ресурсов.

По мере формирования рынка жилья (особенно его арендного сектора), такой анализ весьма актуален для моделирования его развития и прогнозирования пропорций между секторами.

Крайне актуальной и весьма своевременной идеей является возрождение института арендного жилья в стране. Планируется, что к 2020 г. рынок аренды должен вырасти до 20% от общего объема жилого фонда. Если учесть, что общий объем ввода жилья к тому времени должен достичь 140 млн. кв. м, то речь идет о почти 30 миллионах квадратных метров арендного жилья ежегодно. За наем типовой квартиры в доходном доме, в зависимости от региона, в среднем, придется заплатить 7–14 тыс. руб. в месяц. В тех субъектах, где планка уже сегодня превышает 15–20 тыс. руб. за однокомнатную квартиру, арендная ставка, естественно, будет чуть выше, чем в целом по стране. Арендное жилье поможет решить многие стратегические задачи. Строительство доходных домов оживит строительную отрасль и, самое главное, с вводом доходных домов будет решена проблема с расселением очереждников, малообеспеченных и молодых семей.

Однако без государственной поддержки, которая послужит страховым гарантом созданию больших объемов арендного жилья, масштабно реализовать такую идею невозможно.

В теоретическом плане рынок доступного жилья обеспечивается решением двуединой задачи по увеличению объемов жилищного строительства предприятиями инвестиционно-строительного комплекса и повышению платежеспособного спроса населения на рынке жилья.

Разработка и реализация комплексных общегосударственных долгосрочных жилищных программ, направленных как на стимулирование жилищного строительства, так и на повышение платежеспособности населения, развития банковского ипотечного кредитования, жилищно-накопительных ссудосберегательных программ, доходных домов является одним из приоритетных направлений развития рынка доступного жилья.

В работе систематизированы и обоснованы меры государственного регулирования, направленные на инновационное развитие инвестиционно-строительного комплекса и повышение покупательской способности населения на рынке жилья (табл.2). Сформулированы предложения по совершенствованию экономического механизма управления реализацией инвестиционных проектов, направленных на инновационное развитие экономики региона.

Таблица 2

**Меры, направленные на инновационное развитие инвестиционно-строительного комплекса
и увеличение покупательской способности населения**

Меры, направленные на активизацию инвестиционно-строительного комплекса	Меры, направленные на увеличение покупательской способности населения на рынке жилья
<ul style="list-style-type: none"> • обеспечение жилищного строительства земельными участками; • формирование резерва земель под социальное и коммерческое жилищное строительство, строительство предприятий стройиндустрии, технопарков и бизнес-инкубаторов; • управление земельными участками, в том числе находящимися в федеральной собственности; • предпродажная подготовка участков для привлечения инвесторов; • привлечение инвестиций для комплексного освоения территорий; • вовлечение в хозяйственный оборот для целей жилищного строительства земельных участков на территории Республики Татарстан, находящихся в федеральной собственности; • установление налоговых санкций в отношении собственников неэффективно используемых земельных участков; • обеспечение территорий жилой застройки объектами коммунальной инфраструктуры; • для проектов комплексной малоэтажной застройки апробация механизмов обеспечения их автономными источниками энергии на основе переработки вторичного сырья и отходов; • оказание поддержки развитию малоэтажного жилищного строительства; • снижение административных барьеров в строительстве; • разработка градостроительной и проектной документации; • поддержка реализации проектов КОРТ; • поддержка модернизации и развития предприятий промышленности строительных материалов; • внедрение энергоэффективных и ресурсосберегающих технологий и строительных материалов в жилищном строительстве; • дальнейшая реализация кадровой политики в отрасли, обеспечение строительной отрасли высококвалифицированными кадрами. 	<ul style="list-style-type: none"> • формирование государственного резерва земель Республики Татарстан; • развитие и расширение ипотечного жилищного кредитования; • развитие рынка строительства жилья эконом-класса; • поддержка развития коммерческого жилищного строительства в рамках формирования государственного заказа на жилье эконом-класса; • стимулирование частной инициативы граждан по строительству жилья и некоммерческих объединений граждан (жилищных строительных и накопительных кооперативов, стройсберкасс); • внедрение в практику установления ставки земельного налога в размере 0,01 % от кадастровой стоимости земельных участков для граждан, приобретающих земельные участки для индивидуального жилищного строительства, и для жилищных строительных и накопительных кооперативов; • разработка нормативной базы и внедрение пилотных проектов на основе соглашений Республики Татарстан с рядом банков о создании строительных сберегательных касс; • создание условий для формирования в республике сегмента доходных домов на рынке жилья; • формирование законодательной базы и внедрение новых программ жилищного строительства в муниципальных образованиях республики; • обеспечение информационной открытости реализации мер стимулирования развития жилищного строительства; • выполнение социальных гарантий и обязательств перед защищенными категориями населения по приобретению жилья; • формирование маневренного жилищного фонда для сдачи в наем гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, но уровень доходов которых не позволяет решить этот вопрос путем участия в существующих социальных и коммерческих ипотечных программах.

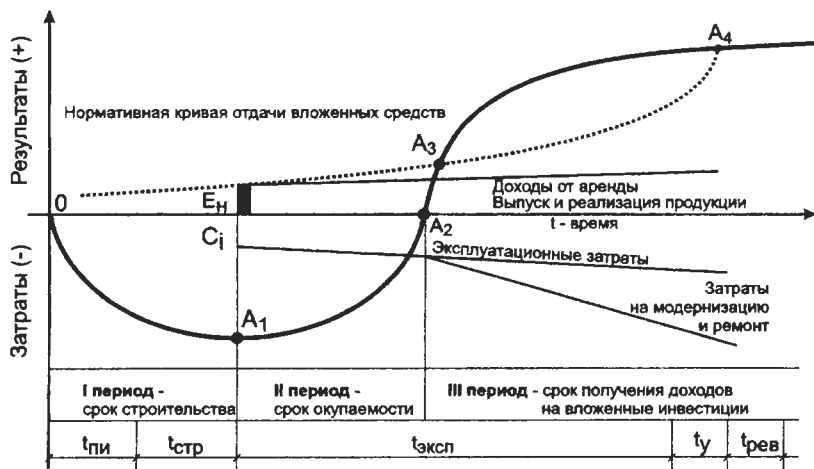
2. Обоснованы основные направления по совершенствованию процесса инновационного развития инвестиционно-строительного комплекса, в частности, выявлены основные компоненты стратегического управления инвестициями в комплексную застройку, освоение и развитие территорий, включающие механизм государственно-частного партнерства, алгоритм привлечения инвестиций в комплексные инвестиционные проекты и программы по созданию жилых, социальных и инфраструктурных комплексов.

В рамках данного исследования выявлено взаимодействие рынка недвижимости и капитала в долгосрочном периоде и в динамическом его развитии, так как рынок капитала, в конечном счете, определяет соответствующий уровень предложения жилья на перспективу, а рынок недвижимости определяет спрос на него.

Земля и недвижимость – это мощный экономический ресурс, который используется крайне неэффективно и экономический потенциал которого в нашей стране недооценен. Земельный ресурс является стратегическим ресурсом, в который выгодно инвестировать средства. Это подтверждается проведенным анализом земельного рынка РФ и следующими основными факторами:

- земля не имеет физического, функционального износа, а также амортизации в силу своего специфического характера как природный ресурс, поскольку срок эксплуатации земельных участков неограничен;
- землю невозможно свободно воспроизвести как другие объекты недвижимости;
- земельный участок может быть использован как многоцелевой или иметь вполне определенное функциональное и разрешенное назначение;
- земельный участок выступает средством производства сырьевых ресурсов, необходимых практически для всех отраслей экономики;
- земля – это базис для размещения различных объектов недвижимости;
- недвижимость составляет основу национального богатства (по различным оценкам – от 70 до 80% его общего объема);
- сфера недвижимости имеет социальный приоритет, так как именно в ней создаются объекты жилого, культурного и бытового назначения с соответствующей инфраструктурой, что обеспечивает устойчивое развитие региональной экономики.

Цикл воспроизводства любого объекта недвижимости представлен на рис. 13



$t_{\text{пи}}$ — продолжительность прединвестиционной фазы инвестиционного проекта;

$t_{\text{стр}}$ — продолжительность реализации строительства (создания) объекта;

$t_{\text{жсп}}$ — продолжительность эксплуатации;

t_y — продолжительность периода угасания объекта;

$t_{\text{рев}}$ — продолжительность реверсии.

Рис.13. Жизненный цикл объекта недвижимости

Эта отрасль экономики все более активно привлекает отечественные и зарубежные инвестиции, в связи с чем высокое качество работы как в сфере создания, так и управления недвижимостью, становится главной целью многих ее участников.

Развитие рынка недвижимости повлекло за собой появление специфического вида предпринимательской деятельности — профессионального управления недвижимостью. Объективными предпосылками этого процесса являются:

- рост масштабов недвижимого имущества, вовлекаемого в хозяйственный оборот;
- неоднородность состава имущественных комплексов;
- осознание собственниками сложности управления и необходимости привлечения специалистов в области решения управленческих задач по использованию и преобразованию объектов недвижимости.

Строители в мегаполисах сегодня все чаще сталкиваются с проблемами отсутствия свободных территорий для жилой застройки.

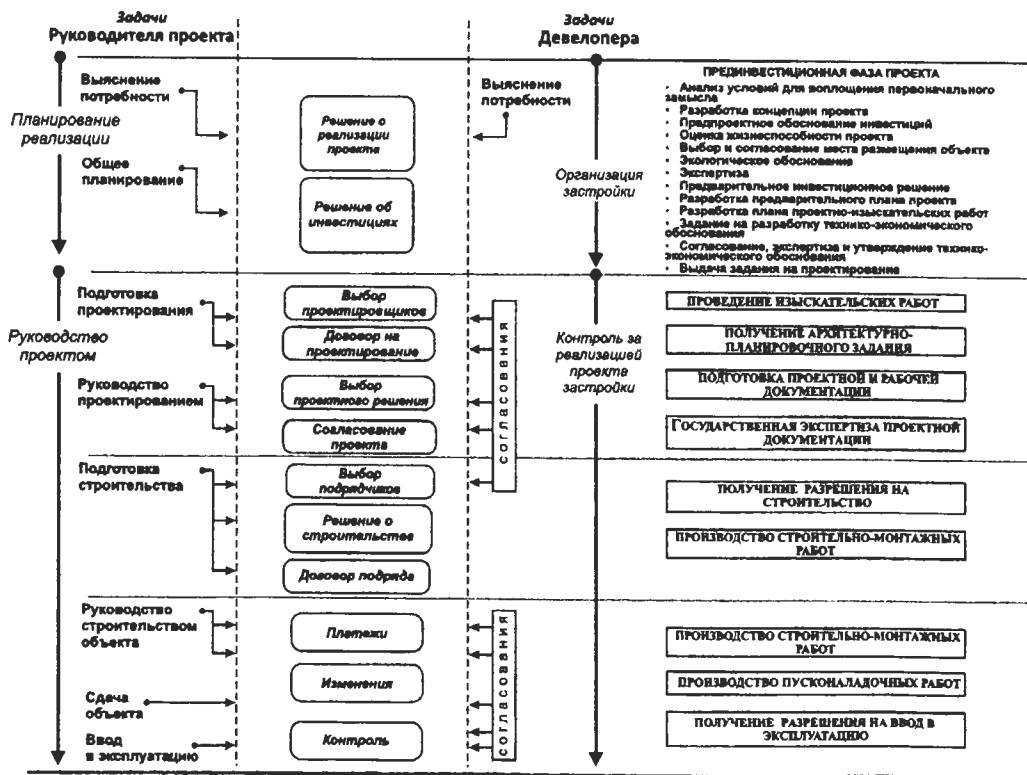


Рис.14. Схема реализации проекта жилищной недвижимости с участием девелоперской компании

Перспектив точечной застройки внутри крупных городов уже нет, в связи с чем необходимость перехода к комплексной застройке и освоению новых территорий становится очевидным фактом.

Исходя из ситуации, сложившейся на российском рынке недвижимости, необходимо заметить, что при создании проектов комплексной застройки территорий государство, инвесторы и девелоперские компании сталкиваются с рядом проблем, которые, состоят в следующем:

- неразвитость инфраструктуры развиваемых территорий;
- наличие, в большинстве случаев, обременений земельного участка;
- наличие информационных и административных барьеров;
- отсутствие необходимых нормативно-правовых механизмов;
- сложность взаимоотношений участников инвестиционного процесса;
- существенный объем инвестирования на этапе входа в проект, необходимость сотрудничества с другими инвесторами, принимающими участие в проекте;
- неразвитость механизмов государственно-частного партнерства.

В качестве критерия оценки деятельности девелоперской компании предлагается рассматривать чистый дисконтированный инвестиционный доход.

Особенности девелопмента в различных областях рынка недвижимости связаны с выбором целевого сегмента (группы потребителей на рынке, на которых рассчитан создаваемый объект), осуществлением маркетинга, выбором проектных и архитектурных решений, структурой финансирования проекта, управлением готовым объектом, юридическим оформлением прав на владение собственностью.

Схема реализации проекта жилищной недвижимости с участием девелоперской компании представлена на рис.14.

3. На основе предложенного стоимостного подхода к управлению инновационным развитием сформирована модель рационального инвестиционного портфеля девелопера, критерием выбора которого выступает максимально возможный прирост чистого инвестиционного дохода, что решает проблему, связанную с наиболее выгодным использованием временно ограниченных инвестиционных средств ради максимизации будущей стоимости компании. Обоснован обобщающий показатель для оценки эффективности деятельности девелоперской компании.

Девелоперская компания в современных условиях имеет потенциальную возможность войти в проект, а также выйти из проекта на любом этапе его жизненного цикла.

Эффективный портфель девелопера (инвестора, застройщика) - это допустимый портфель с наибольшей ожидаемой доходностью для заданного уровня риска. Единой стратегии формирования инвестиционного портфеля, которая подходила бы абсолютно всем участникам, не существует. Наибольшую трудность на практике представляет собой оценка инвестиционного портфеля девелоперской компании, состоящего из разновременных и разнокачественных по объемам инвестиций и показателям эффективности проектам.

Анализ и оценка оптимальной структуры капитала инвестиционного лота реконструкции и обновления сложившейся застройки обуславливает необходимость решения ряда важных задач. В частности, необходимо определить общую потребность в инвестициях независимо от возможных источников финансирования.

Инвестиционная активность, прежде всего, зависит от инвестиционного спроса, связанного, в первую очередь, с заменой и обновлением технологического оборудования. Спрос на инвестиции в основной капитал - производный спрос, обусловленный наличием спроса на продукцию или услуги инвестируемого объекта, необходимостью увеличения его производственных мощностей.

Объем потребности в инвестициях может быть описан на любой момент времени x с помощью функции:

$$\Phi = \int_a^x \varphi(t) dt, \quad (9)$$

Где: нижний предел a означает любой фиксированный момент начала привлечения инвестиций; x - переменная величина.

Функцию $\varphi(t)$ можно представить суммой:

$$\varphi(t) = \sum_k [t] \varphi_k(t) \frac{d}{dt} 1(t - kT), \quad t > 0, \quad (10)$$

здесь T - выборочный интервал; $[t]$ - функция антье, а каждое слагаемое выражается через асимметрическую единичную функцию Хевисайда:

$$1(t) = \begin{cases} 1, & t \geq 0 \\ 0, & t < 0 \end{cases} \quad (11)$$

в виде интеграла Римана-Стилтьеса:

$$\int_a^x \varphi(\eta) d1(\eta - t) = \begin{cases} 0, & t < 0 \\ \varphi(t), & a \leq t < x \\ 0, & t \geq x \end{cases} \quad (a < x) \quad (12)$$

Уравнение $y = \Phi(x)$ определяет график освоения привлеченных инвестиций. Динамика итоговой суммы привлеченных инвестиций выражается формулой:

$$[2U(x) - 1]\Phi_0(a) + \Phi(x), \quad (13)$$

здесь $\Phi_0(a)$ - начальный базовый момент, а $U(x)$ - симметричная единичная функция

$$U(x) = \begin{cases} 0, & x < 0, \\ 1/2, & x = 0, \\ 1, & x > 0. \end{cases} \quad (14)$$

При необходимости подынтегральную функцию (10), в зависимости от класса решаемых задач, можно аппроксимировать непрерывными, разрывными, импульсными функциями или рядом Фурье.

Использование введенной функции позволяет нам определять потребность в инвестициях нарастающим итогом на среднесрочную и долгосрочную перспективу, а также может являться базой для разработки и апробирования экономико-математических моделей прогнозирования инвестиционного спроса.

Предлагаемый методический подход позволяет рассчитать скорость возврата инвестированного капитала и оптимальное сочетание средств, вкладываемых в инвестиционные проекты в рамках комплексной жилой застройки территорий.

Реализация любого девелоперского проекта, как известно, - это операция, несущая элементы риска. Операции с недвижимостью находятся в числе наиболее рискованных секторов предпринимательской деятельности. Причин тому довольно много, но важнейшее значение имеют такие особенности рынка недвижимости, как локальность, высокая зависимость от состояния региональной экономики, долгосрочный характер инвестиций, низкая ликвидность товара на рынке. Накладываясь на высокую капиталоемкость объектов недвижимости и значительный уровень издержек в управлении недвижимостью, эти обстоятельства ставят проблему управления рисками на одно из первых мест в девелопменте. Можно сказать, что управление рисками - квинтэссенция всей проблематики управления для предпринимательства в сфере девелопмента. Для того, чтобы управлять рисками, прежде всего, необходимо знать содержание (природу) рисков.

В соответствии с особенностями рынка недвижимости, можно выделить следующие виды рисков по их природе: юридические, технологические и градостроительные, административные, экономические и организационно-экономические.

Если обратиться к девелоперской деятельности на рынке недвижимости, то можно сказать, что девелоперский бизнес — область повышенного риска.

Проблема рисков имеет для девелопмента особое значение. Прежде всего, само выделение девелопмента в особый вид профессиональной деятельности является способом снижения рисков, возникающих в сфере развития недвижимости. Организация инвестиционного процесса в недвижимости является настолько мно-

гогранной проблемой, что требует привлечения профессионалов для реализации.

Особое значение для девелоперских проектов (на разных этапах реализации проекта) имеют следующие риски: риски неверной оценки состояния и тенденций спроса и предложения на рынке недвижимости и в целом, и для различных ее типов, риски проектирования, риски финансирования, риск несбалансированной ликвидности, рыночный риск, валютный риск, риск недополучения прибыли, риск неплатежеспособности, риск процентной ставки, операционный риск, риск инфляции, подрядные риски, риски реализации и ряд других.

Стоимостное выражений портфеля девелопера имеет следующий вид:

$$C = \sum_{j=1}^n OH_j, \quad (15)$$

где: $j \dots n$ – индекс объекта недвижимости; OH_j – объекты недвижимости.

Принимая во внимание, что инвестиционная стратегия формируется из отдельных инвестиционных проектов, для оценки ее эффективности мы предлагаем использовать средневзвешенный интегральный показатель эффективности инвестиционной стратегии девелопера.

Расчет фактического средневзвешенного интегрального показателя эффективности инвестиционной стратегии (E_Φ) осуществляется с использованием следующей модели:

$$E_\Phi = \frac{NPV_\Phi \cdot A}{NPV_0} + \frac{R_\Phi \cdot D}{R_0} + \frac{PI_\Phi \cdot C}{PI_0} + \frac{CC_\Phi \cdot D}{CC_0}, \quad (16)$$

где: NPV_Φ – фактический средний показатель чистого дисконтированного дохода по совокупности инвестиционных проектов;

R_Φ – фактический средний показатель прибыльности по совокупности инвестиционных проектов;

PI_Φ – фактический средний срок окупаемости по совокупности инвестиционных проектов;

NPV_0 – средний показатель чистого дисконтированного дохода по совокупности реализованных проектов;

R_0 – средний показатель прибыльности по совокупности реализованных проектов;

PI_0 – средний срок окупаемости по совокупности реализованных проектов;

CC_Φ – фактическая стоимость капитала;

CC_0 – средняя стоимость капитала;

A, B, C, D – вес соответствующих показателей.

Таким образом, максимальное значение E_Φ соответствует наиболее эффективному варианту инвестиционной стратегии девелопера.

Суть указанной закономерности заключается в том, что именно темповые

характеристики динамики коэффициентов экономической эффективности инвестиций и дисконта девелоперских проектов определяют перспективное преимущество в быстроизменяющихся динамических условиях.

В качестве основной характеристики эффективности инвестиций предлагается использовать время, проявляющееся в форме такого показателя оценки эффективности девелоперской деятельности, как период окупаемости инвестиций.

Одним из важнейших показателей эффективности деятельности девелоперской компании следует считать внутреннюю норму доходности этого проекта, т.е. ту ставку дисконта ($i_{ин}$), при которой величина приведенных эффектов равна приведенным капиталовложениям.

В нашем случае под приведенными эффектами мы понимаем текущую стоимость реверсии. Иными словами, внутренняя норма доходности является решением уравнения:

$$\sum_{i=1}^N \frac{D_i - Z_i^+}{(1 + i_{ин})^n} = i_{ин} \sum_{n=1}^N \frac{Инв}{(1 + i_{ин})^n}, \quad (17)$$

где: $i_{ин}$ - внутренняя норма доходности;

D_i - доходы, получаемые на n -ом шаге расчета;

Z_i^+ - затраты, осуществляемые на том же шаге;

Инв - инвестиции по проекту;

N - горизонт расчета;

$\Delta_n = (D_i - Z_i^+)$ - эффект, достигаемый на n -ом шаге расчета.

Про внутреннюю норму доходности можно сказать, что она обязательно должна быть выше безрисковой ставки дохода, т.е. нормы отдачи на вложенные средства.

Но речь должна идти не только о безрисковой ставке. Пусть i – приемлемый для инвестора уровень ставки дохода. Как правило, это минимально привлекательная ставка доходности или норматив доходности. Очевидно, что разность ставок ($i_{ин} - i$) характеризует эффективность инвестиционной деятельности. С чисто финансовых позиций инвестиции имеют смысл только тогда, когда $i_{ин} > i$. При $i_{ин} < i$ нет оснований для осуществления инвестиций, так как доходность ниже принятого норматива; если же под i понимается стоимость заемных средств, то инвестиции просто убыточны.

Если исходная информация представлена в традиционном для современного рынка формате и известны косвенные данные:

c – себестоимость строительства 1 кв.м. общей площади здания, не включающая банковский процент;

p – цена реализации 1 кв.м. полезной площади;

k – отношение полезной (продаваемой) площади к общей площади здания;

i_{kr} – банковский процент/100;

n – доля собственных средств инвестора в общестроительных затратах, то обобщающий показатель деятельности девелоперской компании (ПД – прибыль девелопера) имеет следующий вид:

$$ПД = \frac{pk}{c(1 + (1 - n)i_{kr})} - 1. \quad (18)$$

4. Предложен метод оценки эффективности управления объектами недвижимости в рамках комплексной жилой застройки, освоения и развития территорий. Использование модифицированных положений концепции управления стоимостью в жизненных циклах девелопмента объектов недвижимости позволило объяснить изменения стоимости объекта в процессе управления и дать представление о том, какая часть рыночной стоимости объекта недвижимости выражена его свойствами как актива, а какая – эффектом управления, что в свою очередь позволяет потенциальному инвестору оценить степень рискованности вложений в объект недвижимости.

Эффективность управления объектами недвижимости в рамках модифицированной модели Ольсона мы предлагаем рассматривать как отклонение средневзвешенной рентабельности собственного капитала (объекта управления) от среднерыночного уровня («гудвилл» девелоперской компании).

В свою очередь, для определения эффекта управления (P_{pm}) мы предлагаем использовать формулу:

$$P_{pm} = \sum_{i=1}^n \frac{E_t}{(1 + r_{ai})^i} = \sum_{i=1}^n \frac{(WPOE_{t+i} - r_{ai}) \cdot B_{t+i-1}}{(1 + r_{ai})^i}, \quad (19)$$

где: B_{t+i-1} – рыночная стоимость объекта управления на начало периода;

i – период управления;

E_t – ожидаемые значения, основанные на доступной в момент времени t информации, в том числе:

r_{ai} – требуемая ставка доходности – среднерыночная;

$WPOE_{t+i}$ – средневзвешенная рентабельность собственного капитала за период рассчитывается по формуле:

$$WPOE_{t+i} = \frac{ЧП_{t+i}}{\sum C_{t...t+n} \cdot \tau_{t...t+n}}, \quad (20)$$

$ЧП_{t+i}$ – чистая прибыль, приносимая объектами недвижимости;

$\sum C_{t...t+n} \cdot \tau_{t...t+n}$ – средневзвешенный собственный капитал, задействованный в отчетном периоде.

Использование предложенного нами показателя средневзвешенной рентабельности собственного капитала необходимо для учета влияния доходов от капитальных вложений в течение прогнозного (отчетного) периода на итоговую величину эффекта управления, что особенно важно при управлении объектами недвижимости.

Исходя из предположения о существенности влияния эффекта управления на стоимость объекта управления, мы предлагаем рассчитывать рыночную стоимость объекта недвижимости как сумму среднерыночной стоимости объекта недвижимости, эффекта управления в прогнозном периоде и остаточного эффекта управления в постпрогнозном периоде.

Рассмотренная модифицированная модель Ольсона применительно к управлению объектами недвижимости в рамках модели рационального управления активами имеет потенциал практического использования, так как объясняет изменение стоимости объекта управления в процессе управления и может быть использована для разработки стратегии управления недвижимостью.

Для потенциального инвестора оценка эффективности управления объектами недвижимости с использованием предлагаемых моделей является инструментом, позволяющим определить степень рискованности вложений в объекты недвижимости, а также выявить, какая часть рыночной стоимости объекта недвижимости выражена его свойствами как актива, а какая часть – эффектом управления (управленческими инновациями).

Предлагаемые автором методологические положения и научно-методические рекомендации апробированы и расчетно обоснованы на примере предприятий инвестиционно-строительного комплекса Республики Татарстан и девелоперских компаний.

Таким образом, проведенные исследования позволяют сделать вывод, что инновационное развитие инвестиционно-строительного комплекса имеет важное народнохозяйственное значение для устойчивого экономического роста региона.

ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ДИССЕРТАЦИОННОГО ИССЛЕДОВАНИЯ ОПУБЛИКОВАНЫ В СЛЕДУЮЩИХ РАБОТАХ

Монографии

1. Сиразетдинов Р.М. Инновационная стратегия развития инвестиционно-строительного комплекса: теория и методология / Р.М. Сиразетдинов. – Казань: КГАСУ, 2011. – 24,3 п.л.
2. Моделирование инновационного развития регионального инвестиционно-строительного комплекса (на примере Республики Татарстан) / Р.М. Сиразетдинов [и др.]. – Казань: КГАСУ, 2011. – 16,2 п.л., (личный вклад автора 3,8 п.л.).
3. Проблемы инвестирования в жилищное строительство / Р.М. Сиразетдинов [и др.]. – Казань: КГАСУ, 2010. – 14,4 п.л. (личный вклад автора 3,4 п.л.).
4. Сервейинг и профессиональный девелопмент недвижимости: аспекты экономики, организации и управления в строительстве / Р.М. Сиразетдинов [и др.], под общ.ред. проф. П.Г. Грабового и проф. С.А. Баронина. – Пенза: РИО ПГСХА, 2010. – 15,2 п.л. (личный вклад автора 0,75 п.л.).
5. Опыт и проблемы социально-экономического развития предприятий, отраслей, комплексов / Р.М. Сиразетдинов [и др.], под общ.ред. проф. В.В. Бондаренко. – Пенза: РИО ПГСХА, 2009. – 23,8 п.л. (личный вклад автора 1,5 п.л.).
6. Перспективы развития инвестиционно-строительного комплекса Республики Татарстан / Р.М. Сиразетдинов [и др.]. – Казань: Центр инновационных технологий, 2008. – 22,7 п.л. (личный вклад автора 4,5 п.л.).
7. Анализ финансовой устойчивости и инвестиционной привлекательности строительных организаций / Р.М. Сиразетдинов [и др.]. – Казань: Международная академия инвестиций и экономики строительства, «Терра-консалтинг», 2000. – 7,1 п.л. (личный вклад автора – 2,1 п.л.).

Учебник

8. Экономика строительства: учебник для вузов [гриф УМО в области производственного менеджмента] / Р.М. Сиразетдинов [и др.], под общ. ред. проф. Г.М. Загидуллиной и проф. А.И. Романовой. – Казань: Центр инновационных технологий, 2010. – 37,7 п.л. (личный вклад автора 3,5 п. л.).

Научные статьи, опубликованные в ведущих рецензируемых научных журналах и изданиях, рекомендованных Высшей аттестационной комиссией Министерства образования и науки Российской Федерации

9. Сиразетдинов Р.М. Основные направления повышения уровня доступности жилья в рамках инновационной жилищной политики / Р.М. Сиразетдинов // Российское предпринимательство. – 2011. - №9 (выпуск 1). – С.169–175 (0,37 п.л.).
10. Сиразетдинов Р.М. Новое направление бизнеса и развития территорий: ленд-девелопмент / Р.М. Сиразетдинов // Российское предпринимательство. – 2011. - №8 (выпуск 2). – С.80–85 (0,31 п.л.).
11. Сиразетдинов Р.М. Проблемы спроса и предложения жилья в Татарстане / Р.М. Сиразетдинов // Российское предпринимательство. – 2011. - №8 (выпуск 1). – С.183–188 (0,31 п.л.).
12. Сиразетдинов Р.М. Стратегия развития жилищной сферы (на примере Республики Татарстан) / Р.М. Сиразетдинов // Региональная экономика: теория и

практика. – 2011. - №36(219). – С.73-77 (0,31 п.л.).

13. Сиразетдинов Р.М. Моделирование инновационного развития инвестиционно-строительного комплекса (на примере Республики Татарстан) / Р.М. Сиразетдинов // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. – 2011. - №3(17). – С.219–228 (0,62 п.л.).

14. Сиразетдинов Р.М. Корпоративная система управлением инновационными проектами в инвестиционно-строительном комплексе / Р.М. Сиразетдинов, Н.М. Закиева // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. – 2011. - №3(17). – С.211-218 (0,5 п.л., личный вклад автора – 0,3 п.л.).

15. Сиразетдинов Р.М. Методические основы оценки и управления имущественным комплексом предприятий / Р.М. Сиразетдинов // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. – 2011. - №2(16). – С.299-307 (0,43 п.л.).

16. Сиразетдинов Р.М. Формирование инновационной стратегии управления инвестиционной деятельностью (на примере анализа рынка недвижимости) / Р.М. Сиразетдинов // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. – 2011. - №1(15). – С.199-205 (0,37 п.л.).

17. Сиразетдинов Р.М. Инновационные направления формирования жилищной политики / Р.М. Сиразетдинов // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. – 2010. - №2(14). – С.345-350 (0,37 п.л.).

18. Сиразетдинов Р.М. Инвестиционное развитие некоммерческих жилищных организаций – мировой опыт и перспективы в России / Р.М. Сиразетдинов, Г.М. Харисова, М.А. Белобородова // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. – 2010. - №30(87). – С.15-22 (0,5 п.л., личный вклад автора – 0,2 п.л.).

19. Сиразетдинов Р.М. Необходимость инновационного становления экономики региона путем активизации инвестиционно-строительной деятельности (на примере Республики Татарстан) / Р.М. Сиразетдинов, Д.Р. Зайнуллина // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. – 2010. - №29(86). – С.15–23. (0,5 п.л., личный вклад автора – 0,3 п.л.).

20. Сиразетдинов Р.М. Необходимость формирования инновационной стратегии развития экономики / Р.М. Сиразетдинов // Креативная экономика. – 2010. - №10. – С.45–48. (0,3 п.л.).

21. Сиразетдинов Р.М. Жилищная политика – новые направления / Р.М. Сиразетдинов // Российское предпринимательство. – 2010. - №9. – С.70–74 (0,3 п.л.).

22. Сиразетдинов Р.М. Инновационное развитие региона на основе активизации рынка загородной недвижимости / Р.М. Сиразетдинов, М.Ш. Хуснуллин, Д.Р. Зайнуллина // Региональная экономика: теория и практика. – 2010. - №8(143). – С.32–41. (0,5 п.л., личный вклад автора – 0,2 п.л.).

23. Сиразетдинов Р.М. Инновационные формы финансирования жилищного строительства / Р.М. Сиразетдинов Р.М., И.Ф. Гареев, В.А. Казаков, Р.И. Сарваров // Региональная экономика: теория и практика. – 2010. - №10(145). – С.62–66. (0,34 п.л., личный вклад автора – 0,15 п.л.).

24. Сиразетдинов Р.М. К вопросу о формировании стратегии обеспечения населения жильем / Р.М. Сиразетдинов, И.Ф. Гареев // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. – 2010. - №9(66). – С.21–24 (0,34 п.л., личный вклад

автора – 0,2 п.л.).

25. Сиразетдинов Р.М. Инновационные аспекты молодежной жилищной политики / Р.М. Сиразетдинов, М.Ш. Хуснуллин, И.Ф. Гареев, Л.Р. Мустафина // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. – 2010. - №8(65). – С.13–17 (0,34 п.л. личный вклад автора – 0,15 п.л.).

26. Сиразетдинов Р.М. Стратегия обеспечения жильем молодых семей: необходимость инноваций и расстановки приоритетов / Р.М. Сиразетдинов, Л.Р. Мустафина, И.Ф. Гареев, И.В. Беденко // Региональная экономика: теория и практика. – 2010. - №27(162). – С.24–28. (0,34 п.л. личный вклад автора – 0,15 п.л.).

Публикации в прочих изданиях и материалах конференций

27. Сиразетдинов Р.М. Проблемы обеспеченности населения жильем / Р.М.Сиразетдинов, Г.М. Загидуллина // Матер. IV Международной научной конф. «Актуальные проблемы и современное состояние общественных наук в условиях глобализации». – Москва, 2011. – С.186–191 (0,31 п.л. личный вклад автора – 0,16 п.л.).

28. Сиразетдинов Р.М. Основные направления инновационной стратегии развития жилищного строительства / Р.М. Сиразетдинов // Материалы IX Международной научно-практической конференции «Опыт и проблемы социально-экономических преобразований в условиях трансформации общества: регион, город, предприятие». Пензенский государственный университет архитектуры и строительства. – Пенза, 2011. – С. 176–180 (0,3 п.л.).

29. Сиразетдинов Р.М. Кластерный подход в инвестиционно-строительной сфере / Р.М. Сиразетдинов // Материалы IX Международной научно-практической конференции «Опыт и проблемы социально-экономических преобразований в условиях трансформации общества: регион, город, предприятие». Пензенский государственный университет архитектуры и строительства – Пенза, 2011. – С.173–176 (0,25 п.л.).

30. Сиразетдинов Р.М. Проблемы обеспеченности населения доступным жильем (на примере Республика Татарстан) / Р.М. Сиразетдинов, Г.М. Загидуллина // Материалы II Международной научно-практической конф. «Экономика и технологии: инновации и модернизация». – г.Чехов, Московская область, 2011. – С.181–184 (0,25 п.л. личный вклад автора – 0,13).

31. Сиразетдинов Р.М. Механизмы обеспечения населения доступным жильем (на примере Республики Татарстан) / Р.М. Сиразетдинов // Материалы III Международной научно-практической конф. «Модернизация народного хозяйства. Приоритеты развития». – г.Троицк, Московская область, 2011. – С.169–172 (0,25 п.л.).

32. Сиразетдинов Р.М. Девелопмент земельных участков как инновационная форма управления комплексной застройки территорий / Р.М. Сиразетдинов // Материалы III Международной научной конф. «Актуальные проблемы и современное состояние общественных наук в условиях глобализации-2011». – Москва, 2011. – С.509–511 (0,2 п.л.).

33. Сиразетдинов Р.М. Основные факторы, способствующие развитию инновационной системы региона / Р.М. Сиразетдинов, Г.М. Загидуллина // Материалы III Международной научной конф. «Актуальные проблемы и современное состояние общественных наук в условиях глобализации-2011». – Москва, 2011. – С.493–496 (0,25 п.л. личный вклад автора – 0,13)

34. Сиразетдинов Р.М. Механизмы обеспечения населения жильем (на

примере Республики Татарстан) / Р.М. Сиразетдинов // Матер. IV Международной научной конф. «Актуальные проблемы и современное состояние общественных наук в условиях глобализации». – Москва, 2011. – С.171-173 (0,19 п.л.).

35. Сиразетдинов Р.М. Инновационная стратегия развития предприятий региона / Р.М. Сиразетдинов // Материалы II международной научно-практической конф. «Повышение управленческого, экономического, социального и инновационно-технического потенциала предприятий, отраслей и народнохозяйственных комплексов» МНИЦ ПГСХА. – Пенза, 2010. С.179-183 (0,31 п.л.).

36. Сиразетдинов Р.М. Инновационный путь развития региональной экономики / Р.М. Сиразетдинов // Материалы II международной научно-практической конф. «Повышение управленческого, экономического, социального и инновационно-технического потенциала предприятий, отраслей и народнохозяйственных комплексов» МНИЦ ПГСХА. – Пенза, 2010. – С.183-187. (0,31 п.л.)

37. Сиразетдинов Р.М. Управление недвижимостью / Р.М. Сиразетдинов // Проблемы строительного производства и управления недвижимостью: Материалы I международной научно-практической конф. Кузбасский государственный научно-технический университет. – Кемерово, 2010. – С.187-190 (0,3 п.л.).

38. Сиразетдинов Р.М. Основные направления формирования инновационной экономики / Р.М. Сиразетдинов // Материалы 63 республиканской научной конф. КГАСУ. – Казань, 2010. – С.188-189 (0,1 п.л.).

39. Сиразетдинов Р.М. Механизмы реализации доступного жилья / Р.М. Сиразетдинов // Материалы 62 республиканской научной конф. КГАСУ. – Казань, 2010. – С.166-167 (0,1 п.л.).

40. Сиразетдинов Р.М. Проблемы оценки объектов интеллектуальной собственности / Р.М. Сиразетдинов // Материалы 61 республиканской научной конф. КГАСУ. – Казань, 2009. – С.169-170 (0,1 п.л.).

41. Сиразетдинов Р.М. Анализ состояния в жилищном строительстве / Р.М. Сиразетдинов, Д.Р.Зайнуллина // Материалы 62 республиканской научной конф. КГАСУ. – Казань, 2010. – С.166-167 (0,1 п.л. личный вклад автора – 0,05 п.л.).

42. Сиразетдинов Р.М. Трансформационные процессы в инвестиционно-строительном комплексе Республики Татарстан / Р.М. Сиразетдинов // Материалы 60 республиканской научной конф. КГАСУ. – Казань, 2008. – С.124-125 (0,1 п.л.).

43. Сиразетдинов Р.М. Оценка земельных участков под предприятиями. // Материалы 59 республиканской научной конф. – Казань: КГАСУ, 2007. – С.114-116 (0,2 п.л.).

44. Сиразетдинов Р.М. Методологические вопросы управления недвижимостью на основе стоимостного подхода // Материалы 58 республиканской научной конф. – Казань: КГАСУ, 2006. – С.213-216 (0,3 п.л.).

Подписано в печать 10.02.2012 г. Формат 60х84/16. Бумага офсетная № 1.
Печать ризографическая. Уч.-изд.л. 2,74. Тираж 150 экз. Заказ № 105.

Печатно-множительный отдел КГАСУ.
420043, г.Казань, ул.Зеленая, 1.

102